

UCHWAŁA NR/16
RADY GMINY CZERNICA
z dnia2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XL/384/2014 Rady Gminy Czernica z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej, gmina Czernica po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Czernica Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r., Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej, gmina Czernica, zwany dalej planem. Plan obejmuje obszar w rejonie ulicy Czystej we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 3.

1. W planie nie określa się:
 - 1) zasad dotyczących ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak występowania takich elementów;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak występowania takich elementów;

- 3) liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak występowania takich elementów;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 4.

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) teren – część obszaru objętego planem wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomościach mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, daszków nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg nie przekracza 2m;
- 6) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie, w tym tablice i urządzenia reklamowe;
- 7) usługi podstawowe – usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, spośród zakresów:
 - a) handel detaliczny – sprzedaż detaliczna, przystosowana do przyjmowania klientów, z wyłączeniem stacji paliw oraz handlu detalicznego pojazdami samochodowymi;
 - b) biura – obsługa ludności lub przedsiębiorstw polegająca na takich działalnościach jak: obsługa nieruchomości, usługi projektowe, usługi prawnicze i notarialne, rachunkowość.

pośrednictwo finansowe, biura i agencje turystyczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne;

- c) ochrona zdrowia i opieka społeczna – promowanie, przywracanie i utrzymywanie zdrowia oraz wspieranie społeczeństwa poprzez realizację takich obiektów jak: ośrodki zdrowia, poradnie medyczne, przychodnie, lecznice weterynaryjne, pracownie medyczne, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, obiekty opieki społecznej i socjalnej, świetlice środowiskowe;
- d) oświata – opieka nad dziećmi i kształcenie poprzez realizację takich obiektów jak: żłobki, przedszkola, kluby dziecięce, punkty przedszkolne, za wyjątkiem szkół;
- e) drobne usługi – obsługa ludności w zakresie takich działalności jak: fryzjerstwo, kosmetyka, wizaż, naprawa artykułów użytku domowego i osobistego, gabinety masażu, najem i wypożyczanie przedmiotów ruchomych, zakłady szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, za wyjątkiem naprawy samochodów.

§ 5

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem łożąca ze strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu – oznaczenie graficzne oraz symboli literowy;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
 - 6) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.
2. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe terenu.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

1. W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na ogrodzeniach,
 - 3) zasady realizacji ogrodzeń
 - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,7 m;
 - 4) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego – określają ustalenia zawarte w Rozdziale 3

ADWOKAT

Janina Jędrzejewska

§ 7.

1. W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MiN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) ograniczenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 8.

W zakresie zasad dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem, w granicach której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

Wyznacza się obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych, jak na rysunku planu.

§ 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
 - 2) szerokość frontu uzyskiwanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 20m - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) 1m - dla pozostałych obiektów;
 - 3) powierzchnia uzyskiwanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) 2 m² - dla pozostałych obiektów;
 - 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien zawierać się w zakresie od 80 – 100 stopni.

§ 11

1. W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakaz sytuowania dróg wewnętrznych

- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - b) dla usług podstawowych z zakresu: biura, ochrona zdrowia i opieka społeczna, oświata, drobne usługi – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług podstawowych z zakresu handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m² powierzchni sprzedaży,
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 2 należy realizować w formie garażu lub jako utwardzone miejsce postojowe lub ich zgrupowanie.

§ 12.

1. W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu oraz urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,
 - 2) przewody wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i ciepłe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji sieci uzbrojenia terenu, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z ustaleniem, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 2 lit b i §10 ust. 1 pkt 3 lit b oraz z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej od ul. Czystej, usytuowanej poza obszarem objętym planem,
 - 4) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - 5) dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej deszczowej, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych;
 - 6) Zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) dotyczące zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych;
 - 8) dotyczące zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) alternatywnie: lokalna i indywidualna produkcja ciepła z wysokim stopniem sprawności i niskim stopniem zużycia energii,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW

§ 13

Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 14.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się przeznaczenia:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające - usługi podstawowe.
2. W ramach uzupełnienia przeznaczeń o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację: garaży, obiektów małej architektury, altan, wiat, oranżerii, oczek wodnych, zieleni, urządzeń budowlanych towarzyszących rodzajom przeznaczenia dopuszczonym na danym terenie.
3. W zakresie zasad dotyczących kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązek realizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako zabudowa wolno stojąca;
 - 2) usytuowanie nieprzekraczającej linii zabudowy jak na rysunku planu, w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren 1MN od strony ulicy Czystej usytuowanej poza obszarem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie może być większa niż 50%;
 - 4) powierzchnia terenu biogricznego czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0,01 do 0,60;
 - 6) wysokość budynku nie może przekroczyć:
 - a) 12 m - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) 6 m - dla budynków garażowych i gospodarczych;
 - 7) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 3 z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
 - 10) połacie dachowe budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 11) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego poprzez

- 12) połacie dachowe budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°.
4. Obsługę komunikacyjną terenu zabudowy trawa wust 1 dopuszcza się wyłącznie od ulicy Czystej usytuowanej poza obszarem zabudowy planowej.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Czernica

Uzasadnienie

Wstęp

Rada Gminy Czernica podjęła Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej Uchwałą Nr XL/382/2014 Rady Gminy Czernica z dnia 30 października 2014 r. Granice planu obejmują obszar 0,31 ha oraz jedną działkę nr 291/14, będącą własnością osoby fizycznej. Obszar planu znajduje się na terenie obrębu Kamieniec Wrocławski wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do ul. Czystej. Po przeciwległej stronie ulicy znajdują się tereny zielone niezabudowane. Celem przystąpienia do planu było ustalenie rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych w celu wprowadzenia szeroko pojętego ładu przestrzennego oraz usprawnienia procesu inwestycyjnego na obszarze objętym planem.

W dniu podejmowania uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego, obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (XXVIII/261/2013 Rady Gminy Czernica z dnia 30 sierpnia 2013 roku). Dnia 23 grudnia 2014 r. studium to zostało uchylone wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (Sygn. akt II SA/Wr 452/14). Spowodowało to powrót do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, przyjętego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. Obszar objęty planem znajduje się na terenie 7.6MU, dla którego studium dopuszcza następujące przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami niekomercyjnymi (zabudowa jednorodzinna, nieuciążliwa działalność w budynkach mieszkalnych, niekomercyjne usługi w budynkach mieszkalnych, nieuciążliwe usługi niekomercyjne na wydzielonych działkach, obiekty usług niekomercyjnych na wydzielonych terenach, obiekty usług podstawowych na wydzielonych terenach, obiekty sportowe i rekreacyjne, zieleń, uprawy ogrodnicze, obiekty i zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne, drogi i sieci).

Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r. Cały obszar objęty projektem planu znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 26MNU, dla którego plan ustala następujące przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo – usługowa lub usługowa.

Układ komunikacyjny obszaru planu w całości opiera się o ulice istniejące.

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

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez regulacje w planie zasad dotyczących kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Ustalenia planu nie ingerują w istniejące zagospodarowanie i nie będą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiadujące z obszarem planu. W zakresie ładu przestrzennego projekt planu nakłada obowiązek realizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako wolno stojącej, co jest nawiązaniem do sposobu zabudowy na działkach sąsiednich. Ponadto projekt

planu wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od granicy działki drogowej ul. Czystej. Jest to kontynuacja linii zabudowy, w której usytuowane są budynki na działkach sąsiednich, dostępnych również z ul. Czystej. Dodatkowo zapisy planu miejscowego ustalają obsługę komunikacyjną terenu objętego planem od ulicy Czystej, co wpływa również pozytywnie na ład przestrzenny.

1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały w planie zachowane i podkreślone poprzez regulacje w planie zasad dotyczących kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w szczególności: ustalenie parametrów wysokości budynków i budowli, określenie liczby kondygnacji naziemnych, określenie dopuszczalnego kąta nachylenia połaci dachowych, określenia dopuszczalnej formy połaci dachowych.

1.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu nakłada obowiązek zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej oraz reguluje zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Ponadto projekt planu nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody. Projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu wskazano, że projekt planu zawiera odpowiednie wymagania i rozwiązania służące ochronie środowiska.

1.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Projekt planu nie ustala zasad dotyczących ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania takich elementów.

1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Uwzględniono zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, natomiast nie określa się w planie - ze względu na brak takiej potrzeby - minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Daje możliwość wykorzystania obszaru uzbrojonego i zaopatrzonego w infrastrukturę techniczną. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Projekt planu nie wyznacza

terenów przeznaczonych pod cele publiczne, a co za tym idzie nie zakłada kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych. Dokładna analiza wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiona jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

1.7. Prawo własności

Ustalenia planu mają na uwadze poszanowanie prawa własności terenów graniczących z obszarem planu miejscowego.

1.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Zgodnie z ustawą i planowaniu przestrzennym projekt planu podlega procedurze uzgadniania z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwa Państwa.

1.9. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu nie ustala wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak występowania takich elementów. Projekt planu nie stoi w sprzeczności z potrzebami interesu publicznego.

1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu sieci uzbrojenia terenu. Ustalone zostały zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej.

1.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W dniu 15 stycznia 2015 r. w Gazecie Wyborczej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Czernica w dniu 15 stycznia 2015 r. oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Czernica. Został podany termin składania wniosków do 16 lutego 2015 r. Do planu wpłynęły dwa wnioski osób fizycznych. Wnioski te dotyczyły pozostawienia zasady sytuowania budynków w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogę oraz nie wprowadzania zmian w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dnia 30 marca Wójt Gminy Czernica rozstrzygnął, że wnioski te nie zostaną uwzględnione w dalszych pracach projektowych nad sporządzeniem planu miejscowego.

Dnia 14 sierpnia ukazało się ogłoszenie dotyczące wyłożenia do publicznego wglądu przedmiotowego planu. Ogłoszenie ukazało się w Monitorze Urzędowym oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Czernica. Tego samego dnia zamieszczono obwieszczenie informujące o wyłożeniu planu do publicznego wglądu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Czernica. Termin wyłożenia został ustalony na okres od 26 sierpnia 2015 r. do 24 września 2015r. Termin dyskusji publicznej został ustalony na dzień 9 września 2015 r. Uwagi można było składać do 15 października 2015 r. Dyskusja publiczna odbyła się o godz. 16:00 dnia 9 września 2015 r. W dyskusji uczestniczył projektant planu, pracownik Urzędu Gminy Czernica oraz jedna osoba fizyczna. W trakcie dyskusji projektant zaprezentował ustalenia planu miejscowego oraz odpowiedział na pytania. Do wglądu również była prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza finansowa skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do planu miejscowego wpłynęła dnia 15 października, a więc w wyznaczonym terminie, jedna uwaga. Uwaga dotyczyła:

- 1) zachowania ładu przestrzennego przy ul. Czystej, a w szczególności zachowania linii zabudowy w odległości 6,0 m od ul. Czystej;
- 2) nierównego traktowania właścicieli nieruchomości przy ul. Czystej we wsi Kamieniec Wrocławski poprzez ustalenie linii zabudowy w mniejszej odległości od ul. Czystej, tylko dla jednej działki, kosztem pozostałych właścicieli;
- 3) niezgodności z Ustawą o drogach publicznych poprzez zmniejszenie odległości usytuowania linii zabudowy w stosunku do ul. Czystej;
- 4) obciążenia budżetu gminy dodatkowymi kosztami, aby sankcjonować bezprawność działania właściciela działki 291/14, objętej projektem mpzp, tj. samowoli budowlanej, który to właściciel na zasadzie faktów dokonanych chce wymusić usankcjonowanie bezprawnego działania oraz w zakresie obniżenia wartości nieruchomości sąsiednich,
- 5) rażących błędów w zakresie Ustawy o udostępnieniu informacji oraz ocenach oddziaływania na środowisko i Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) spójności planu ze Studium w zakresie minimalnych wielkości działek,
- 7) kwalifikacji funkcjonalnej terenu jako MN,
- 8) oddziaływania działki objętej zmianą planu na nieruchomości otaczające,
- 9) złamania wymogów Prawa budowlanego i Prawa geodezyjnego, poprzez wydzielenie działki 291/14 na podstawie decyzji z 2012 r. oraz poprzez zmianę funkcji działki z rolnej na mieszkaniową,
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania przy ul. Czystej we wsi Kamieniec Wrocławski (wniosek o obniżenie maksymalnego wskaźnika zabudowy z 60% do 40% oraz o podwyższenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 40%),
- 11) urządzeń kanalizacji ściekowej poprzez brak analizy wpływu znajdującej się w pobliżu przepompowni ścieków kanalizacyjnych,
- 12) uzasadnienia do przystąpienia do zmiany mpzp przez Radę Gminy.

Wójt Gminy Czernica dnia 28 października 2015 r. postanowił nie uwzględniać uwagi złożonej do planu, z następującym uzasadnieniem:

Ad.1 Obszar objęty przystąpieniem znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna) przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/312/2010 z dnia 27 sierpnia 2010 r. Obszar objęty przystąpieniem znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 26MNU, dla którego obecnie obowiązujący plan ustala następujące przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo – usługowa lub zabudowa usługowa. Dla terenów zlokalizowanych wzdłuż ul. Czystej (w tym obszar projektu planu oraz działki sąsiednie) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej ul. Czystej. Na działkach sąsiadujących z obszarem przedmiotowego projektu planu miejscowego (działki nr: 291/13, 291/11, 291/12) usytuowane są budynki mieszkalne w odległości równej 4,0 m od linii rozgraniczającej ul. Czystej. Inwestycje te uzyskały pozwolenia na budowę przed uchwaleniem planu z 27 sierpnia 2010 r. Projekt przedmiotowego planu miejscowego ustala nieprzekraczalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od ul. Czystej, dla zachowania ładu przestrzennego poprzez kontynuację istniejącej w rzeczywistości linii zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie określa bezwzględnego obowiązku usytuowania budynku na tej linii. Oznacza ona, że budynek na działce może być usytuowany w dowolnym miejscu, jednak respektując przepisy Prawa Budowlanego oraz zapisy planu miejscowego a więc odległość minimum 4,0 m od ul. Czystej. Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez ład przestrzenny rozumie się takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Usytuowanie linii zabudowy w odległości dalszej niż faktycznie usytuowana zabudowa na sąsiednich działkach, spowoduje nienaturalne wycofanie zabudowy oraz działanie wbrew zasadzie zachowania ładu przestrzennego. Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne z zasadą ładu przestrzennego.

Ad.2)

Ustalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego dotyczą obszaru objętego planem a więc tylko jednej działki geodezyjnie i dlatego ustalają linię zabudowy wyłącznie dla tej działki. Sytuując nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od ul. Czystej projekt planu miejscowego daje możliwość przysunięcia zabudowy na działce 291/14 do ul. Czystej oraz stworzenia jednolitej linii zabudowy nawiązując do sąsiadującej zabudowy a tym samym odsunięcia zabudowy od działek 290/5 i 289/18. To zwiększa atrakcyjność przestrzenną obszaru w sąsiedztwie.

Ad.3)

Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych mówi w art. 43 ust. 1 o odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni. Odległość ta przy ulicach gminnych w terenie zabudowy wynosi 6m. Zgodnie ze wspomnianą ustawą jezdnia to część drogi przeznaczona do ruchu pojazdów. Natomiast droga to budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczona do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowana w pasie drogowym. W pasie drogowym mogą znajdować się takie elementy służące do prowadzenia ruchu drogowego jak: chodnik, ścieżka rowerowa, jezdnia itp. Szerokość ulicy Czystej w liniach rozgraniczających w obowiązującym planie, na wysokości przedmiotowego obszaru, wynosi 10m, co daje możliwość usytuowania swobodnie wymaganych elementów pasa drogowego, w tym chodników i jezdni, co

oznacza, że krawędź jezdni nie będzie usytuowana na linii rozgraniczającej terenu ale w odległości co najmniej 2 m od tej linii. Art. 44 ust.2 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie mówi, iż szerokość chodnika powinna wynosić przy jezdni nie mniej niż 2m. Zgodnie z powyższym usytuowanie linii zabudowy w odległości 4,00 m od linii rozgraniczającej ul. Czystej jest zgodne z Ustawą o drogach publicznych.

Ad.4)

Przedmiotowy projekt planu miejscowego nie wydziela terenów przeznaczonych pod cele publiczne. Wynika z tego, że skutki finansowe uchwalenia niniejszego projektu planu miejscowego pod względem wykupu nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych są zerowe. Ponad to przysunięcie linii zabudowy na odległość 4,0 m do ul. Czystej nie powoduje konieczności poszerzenia pasa drogowego. Obecna szerokość pasa drogowego ul. Czystej na wysokości działki 291/14 to 10,0 m. Jest to wystarczająca szerokość na usytuowanie obustronnych chodników o szerokości 2,5 m każdy oraz jezdni o szerokości 5 m, zgodnie z Ustawą o drogach publicznych oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi oraz ich usytuowanie. Obecnie obowiązujący plan miejscowy dopuszcza zabudowę. Ustalenia projektu planu, wprowadzają mniej intensywne przeznaczenie terenu, w stosunku do obecnie obowiązującego planu, wprowadzają ograniczenia dotyczące intensywności zabudowy oraz obniżają dopuszczony procent powierzchni zabudowy. Niewątpliwie wpłynie to na poprawę ładu przestrzennego oraz warunki zamieszkiwania na działkach sąsiednich.

Ad.5)

Treść uwagi dotycząca procedury sporządzania planu nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Ad.6)

Minimalne wielkości działki budowlanej, o jakich mowa w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Czernica Nr VIII/38/2007 dnia 29 czerwca 2007r., dla terenów zabudowy jednorodzinnej to 1000m². Ustalenia planu miejscowego określają minimalne wielkości działek budowlanych dla nowo wydzielanych działek i są to: 1000 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz 2 m² dla pozostałych obiektów. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni działek zawartych w planie są spójne z parametrami zawartymi w Studium.

Ad.7)

Dla obszaru objętego planem – terenu oznaczonego symbolem 1MN plan dopuszcza jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi podstawowe jako przeznaczenie uzupełniająca. Zapisy te są zgodne ze Studium a także nawiązują do charakteru sąsiedniej zabudowy. W Studium z 2007 obszar objęty planem znajduje się na terenie 7.6MU (Teren z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą), dla którego studium dopuszcza następujące przeznaczenia: zabudowa jednorodzinna, nieuciążliwa działalność w budynkach mieszkalnych, niekomercyjne usługi w budynkach mieszkalnych, nieuciążliwe usługi niekomercyjne na wydzielonych działkach, obiekty usług niekomercyjnych na wydzielonych terenach, obiekty usług podstawowych na wydzielonych terenach, obiekty sportowe i rekreacyjne, zieleń, uprawy ogrodnicze, obiekty i zagospodarowanie sportowo

- rekreacyjne, drogi i sieci. Zapisy projektu planu nawiązują również do obecnie obowiązującego planu miejscowego, który dla terenu 26MNU, w granicach którego znajduje się przedmiotowy obszar, ustala następujące przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo – usługowa lub zabudowa usługowa. Jednakże, żaden przepis nie nakłada wymogu zgodności z poprzednim planem miejscowym. Nawiązanie do przeznaczeń w obecnie obowiązującym planie wynika przede wszystkim z analizy obszaru. Stwierdzić należy, że ustalone przeznaczenie w projekcie planu jest zgodne ze Studium, nawiązuje do ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego, wynika z dokładnych analiz obszaru oraz nie zakłóca porządku urbanistycznego.

Ad.8)

Zarówno zapisy obowiązującego planu miejscowego z 2010 roku jak obecny projekt planu dopuszczają na działce 291/14 zabudowę. Plan miejscowy z 2010 roku dopuszczał na obszarze projektu planu bardziej intensywne funkcje oraz umożliwiał zabudowę w intensywniejszy sposób. Plan z 2010 roku dopuszcza zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniowo – usługową oraz usługową. Oznacza to, że na działce 291/14, zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym może zostać wybudowany budynek mieszkalny, mieszkalny z wbudowanymi usługami, budynek mieszkalny i usługowy, lub całkowicie usługowy. Przedmiotowy projekt planu dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako podstawowe przeznaczenie, a usługi podstawowe jako przeznaczenie uzupełniające. Dodatkowo wachlarz usług podstawowych został znacznie ograniczony, do takich które nie uddziaływują negatywnie na zabudowę mieszkaniową a jedynie ją uzupełniają w zakresie funkcji podstawowych. Zapisy projektu planu miejscowego nie wpływają negatywnie na wartość nieruchomości sąsiednich, w stosunku do obecnie obowiązującego planu.

Ad.9)

Wydzielenie działki 291/14 na podstawie decyzji z 2012 r. nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jest zgodne ze Studium oraz z obecnie obowiązującym planem miejscowym.

Ad.10)

W projekcie planu miejscowego powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 60%. W obecnie obowiązującym planie dopuszczalna powierzchnia zabudowy oraz powierzchni zabudowy dla terenu 26MNU to 70%. Pozostałą część powierzchni należy użytkować jako biologicznie czynną. Czyli maksymalny wskaźnik dla powierzchni biologicznie czynnej to 30%. W projekcie planu powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej. W Studium z 2007 r. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla jednostki funkcjonalnej MU to 20% a dla jednostki funkcjonalnej M jest to 25%. Maksymalny udział powierzchni zabudowy nie został określony w Studium dla tych jednostek funkcjonalnych. Z powyższego wynika, że ustalone w projekcie planu wskaźniki dla powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej są zgodne ze studium. Obniżenie maksymalnego wskaźnika zabudowy z 60% na 40% oraz podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 40% byłoby niespójne z charakterem zabudowy na sąsiednich działkach.

Ad.11)

Zapisy planu uwzględniają istniejące zagospodarowanie, również w zakresie zlokalizowanej przepompowni ścieków kanalizacyjnych w rejonie ul. Czystej.

Ad.12)

Treść uwagi dotycząca uzasadnienia do przystąpienia do zmiany mpzp przez Radę Gminy nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

1.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Ponad to projekt planu dotyczy jednej działki geodezyjnej, dodatkowo na obszarze wyposażonym w sieć wodociągową, ustalenia planu zatem nie spowodują znacznego zwiększenia dotychczasowego zapotrzebowania na wodę.

1.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Do planu wpłynęły dwa wnioski osób fizycznych. Wnioski te dotyczyły pozostawienia zasady sytuowania budynków w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogę oraz nie wprowadzania zmian w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dnia 30 marca Wójt Gminy Czernica, po przeprowadzonej analizie, rozstrzygnął, że wnioski te nie zostaną uwzględnione w dalszych pracach projektowych nad sporządzeniem planu miejscowego.

Projekt planu wyznacza teren oznaczony symbolem 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczonymi usługami podstawowymi jako przeznaczenie uzupełniające. Teren ten znajduje się na działce będącej własnością osoby fizycznej. Ustalenia planu nie powodują ograniczeń w użytkowaniu gruntów. Możliwość realizacji zabudowy na terenie 1MN nie nakłada konieczności realizacji celów publicznych. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Czysta. W pasie ulicy znajdują się sieci uzbrojenia, do których może być podłączona inwestycja w przyszłości realizowana na terenie 1MN.

Dodatkowo na potrzeby projektu planu miejscowego zostały sporządzone następujące opracowania:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej, gmina Czernica,
- 3) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej, gmina Czernica.

1.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Projekt planu wyznacza teren oznaczony symbolem 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczonymi usługami podstawowymi jako przeznaczenie uzupełniające. Dla zachowania ładu przestrzennego plan ustala obowiązek realizowania zabudowy jednorodzinnej wyłącznie jako wolno stojącą, ponieważ na obszarze analizowanym (w sąsiedztwie obszaru planu) w większości taka zabudowa występuje. Dopuszczone gabaryty zabudowy nawiązują do zabudowy istniejącej na

działkach sąsiednich. Dla efektywnego gospodarowania przestrzenią plan ustala obowiązkowy wskaźnik zabudowy, procent powierzchni biologicznie czynnej oraz stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej. Ponad to wyznaczona w planie linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej od strony ul. Czystej jest przedłużeniem linii zabudowy na działkach sąsiednich. Również walor ekonomiczny przestrzeni został zachowany. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazuje, że wartość obszaru objętego planem nie ulegnie zmianie a gmina nie poniesie żadnych kosztów na wykup nieruchomości ani na budowę infrastruktury technicznej.

2. 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

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” przyjętej Uchwałą Nr XX/152/16 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2016 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej, gmina Czernica wykazała, że Gmina Czernica na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie poniesie żadnych kosztów. Prognoza nie wykazuje również zmiany dochodowości nieruchomości objętych planem.

Projekt planu przeszedł wymaganą procedurę formalno-prawną, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 – t.j. z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalania.

Czernica 26.08.2016

Zastępca Wójta

Andrzej Czech

