

Projekt

z dnia 18 marca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, gmina Czernica.**

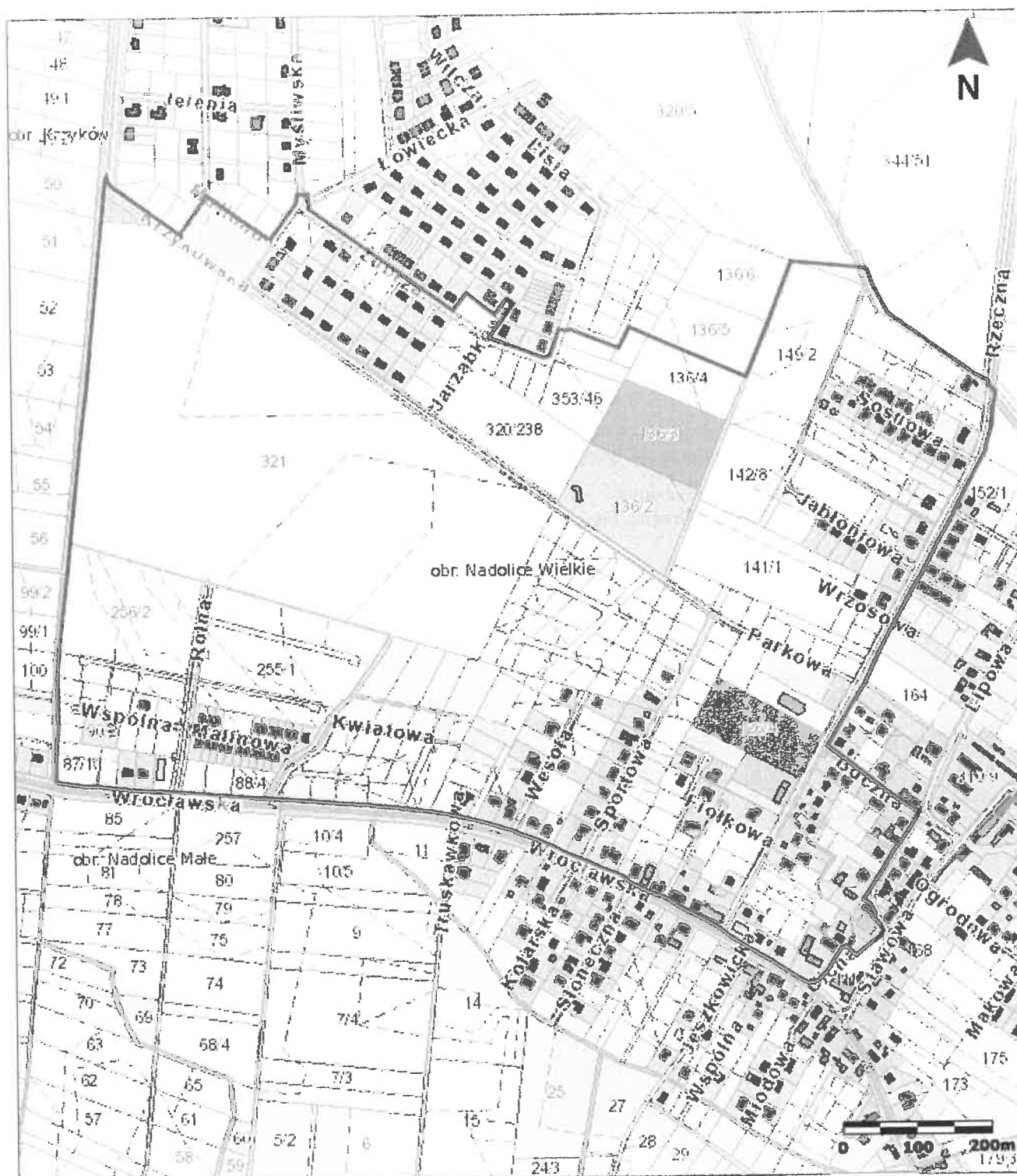
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), uchwala się co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia i podlega ogłoszeniu przez podanie do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czernica oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica.

ADWOKAT
Monika Skrzypek
Monika Skrzypek



Uzasadnienie

Do uchwały Rady Gminy Czernica w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, gmina Czernica.

Celem przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, w obszarze przedstawionym na załączniku graficznym, jest ustanowienie prawa miejscowego zgodnego z wytycznymi zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (dalej: suikzp), zgodnie z uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. z późn. zm., tj. i uchwałą Nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r. Obszar objęty zmianą planu wynosi około 86 ha (blisko 11 ha - Nadolice Małe oraz około 75 ha- Nadolice Wielkie) i pozwoli on skorygować zapisy dziewięciu planów miejscowych pozostających w obiegu prawnym od 2001 r. na terenie objętym opracowaniem.

1) Konsekwencją zmiany suikzp (uchwała Nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r.) jest pogodzenie interesów zarówno fundacji „Pamięć”, która opiekuje się pochówkami żołnierzy niemieckich w „Parku Pokoju” zlokalizowanym w obrębie Nadolice Wielkie jak i właścicieli nieruchomości przylegających do parku, którzy chcą realizować inwestycje na swoich działkach, zgodnie z obowiązującym mpzp i przeznaczeniem w studium. W związku z powyższym nastąpiła w suikzp zmiana przeznaczenia części terenu z terenu cmentarza (ZC) na teren zieleni parkowej (ZP) by ograniczyć wyrysowaną w mpzp strefę ochronną od cmentarza. Z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu uchwalonego uchwałą nr XXXIX/368/2014 Rady Gminy Czernica z dnia 29 września 2014 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie - część północna (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 4245) we wskazanym obszarze, wystąpili w latach 2017 - 2020 właściciele nieruchomości sąsiadujących z „Parkiem Pokoju”, wskazując, iż wprowadzenie strefy ochrony sanitarnej dla nieruchomości będących ich własnością doprowadziło do tego, iż nie mogą być one wykorzystywane zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem tj. zabudowa mieszkaniowa (MN) oraz zabudowa mieszkaniowa lub usługowa (MN/U). Po uchwaleniu studium, logiczna ciągłość w działaniu to przystąpienie do zmiany mpzp dla tego obszaru w celu doprowadzenia do zgodności zapisów suikzp i mpzp.

2) W sierpniu 2019 r. Starosta Powiatu Wrocławskiego zwrócił się do Wójta Gminy Czernica z prośbą o podjęcie inicjatywy uchwałodawczej, zmierzającej do zmiany uchwały nr XXXIV/289/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 29 kwietnia 2010 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Małe, gmina Czernica (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2010 r., Nr 170 poz. 2588), w celu usunięcia powstałych niezgodności podziałów działek budowlanych, w sposób niezgodny z ustaleniami w/w planu i tym samym uniemożliwienia właścicielom tych działek ich zabudowy. Powyższe rozbieżności dotyczą w szczególności terenów wsi Nadolice Małe, opisanych w ww. uchwale symbolami MN12, MN13 oraz MU/3, MU/4, na których wydzielono m.in. drogi wewnętrzne KDW i drogę lokalną KDL/1- których przebieg jest niezgodny z tym wyznaczonym na rysunku planu miejscowego (ulica Wspólna, Malinowa, Rolna). Zaistniała sytuacja może skutkować w przyszłości stwierdzeniem nieważności wydanych już pozwoleń na budowę, a także nieważnością decyzji zatwierdzających podziały działek objętych tymi pozwoleniami, wydanych z naruszeniem linii wyznaczonych w mpzp. Podjęcie uchwały ma na celu zmianę obecnie przebiegających dróg i linii zabudowy na w/w obszarze i doprowadzenie rysunku planu do zgodności z dokonanymi podziałami. We wrześniu 2019 r. właściciel nieruchomości przy ulicy Wspólnej zwrócił się do wójta w sprawie podjęcia odpowiednich działań w celu usunięcia zaistniałych rozbieżności.

3) W związku z planowaną w przyszłości inwestycją polegającą na rozbudowie stacji uzdatniania wody w Nadolicach Wielkich, z której woda dostarczana jest dla wszystkich mieszkańców gminy Czernica, konieczna jest zmiana przeznaczenia gminnej działki 126/9 o powierzchni 0,21 ha w obowiązującym mpzp, uchwalonym uchwałą nr XXVII/198/2009 Rady Gminy Czernica z dnia 30 lipca 2009 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna), gmina Czernica (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2009 r., Nr 190 poz. 3338) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 25MN) na teren urządzeń wodociągowych (symbol W). Podstawą do zmiany funkcji dla przedmiotowego obszaru jest stwierdzenie, że nie narusza on ustaleń studium tj. przeznaczenie oznaczone symbolem 11.1.WZ czyli tereny z przewagą urządzeń zaopatrzenia w wodę.

4) Podjęcie niniejszej uchwały ma również na celu zmianę przeznaczenia działki gruntu nr 131/3 obręb Nadolice Wielkie o powierzchni 0,28 ha, której właścicielem jest Gmina Czernica, na teren zabudowy usługowej tj. usług publicznych lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem Up/US.

W obowiązującym mpzp teren ten przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol 21MN) oraz teren drogi klasy "L" – lokalnej (symbol KDL4). W suikzp przedmiotowa działka oznaczona jest jako 11.9.MU – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością.

5) Ponadto pod koniec 2017 roku wpłynął do urzędu wniosek w sprawie zmiany zapisów w miejscowym planie dla działki nr 121/19 o powierzchni 0,2062 ha zlokalizowanej w Nadolicach Wielkich. Wnioskodawca wskazuje na zmianę przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej (symbol 30MN) na zabudowę mieszkaniowo-usługową. W studium nie ma przeciwwskazań by takiej zmiany dokonać (przeznaczenie 11.7.MU).

Powyższe zmiany pozwolą minimalnie ograniczyć nadpodaż terenów z funkcją mieszkaniową na rzecz usług czy terenów z przewagą urządzeń zaopatrzenia w wodę. Przed przygotowaniem niniejszego projektu, wójt gminy dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uznając za konieczne ingerencję w zakresie m.in.: poprawy układu komunikacyjnego czy wprowadzeniu nowych ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dla terenu objętego opracowaniem.

Środki na sporządzenie projektu zmian do planu miejscowego są zabezpieczone w budżecie gminy.

Z naprowadzonych faktów podjęcie niniejszego przedłożenia ma swoje usprawiedliwione podstawy. A skoro tak, to proszę o uczynienie tego.

WÓJT GMINY CZERNICA
[Podpis]
Włodzisław Chlebosz