

**Projekt**

z dnia 2 sierpnia 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../18  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy  
ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku z Uchwałą nr XXXIII/616/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały oraz po stwierdzeniu, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/756/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 8 czerwca 2018 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały, zwany dalej „planem”.

2. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/616/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 listopada 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały, w granicach określonych na załączniku nr 1 do tej uchwały.

**§ 2. 1.** Integralną część planu stanowią:

- 1) uchwałą;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

**§ 3. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody, urządzenia dla niepełnosprawnych oraz elementy budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie, przy założeniu, że jego udział będzie dominującą formą zagospodarowania powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego ale znajdujące się w wolnej przestrzeni służące rekreacji, wypoczynkowi czynnemu lub rozrywce ruchowej, których maksymalna wysokość to 5 m;
- 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) usłudze gastronomii – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne jak kluby bilardowe lub kręgielnie;
- 7) usłudze publicznej – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami z zakresu:
  - a) administracji,
  - b) sportu,
  - c) szkolnictwa publicznego,
  - d) kultury,
  - e) zdrowia;
- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 9) uzupełniającym sposobie zagospodarowania – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej, przy czym łączny udział takich działek będzie stanowił mniej niż 40% powierzchni poszczególnych terenów;
- 10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej obsadzony krzewami o docelowej wysokości minimum 2 m oraz drzewami.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w ust. 1 powyżej, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i normami.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 5) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 6) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) **K** – teren infrastruktury kanalizacyjnej;
- 8) wymiarowanie w [m].

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – poza obszarem objętym planem;
- 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 – 7 oraz w §17 - §20 uchwały.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) dla sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym, możliwość ich lokalizacji poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
  - a) zachowania budynków i budowli:
    - z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych,
    - o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych bez konieczności jej zmiany,
    - o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te wskaźniki o maksymalnie 5 %;
  - b) wymiany na nową, przy zachowaniu istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszczenie zachowania sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) dróg publicznych,
  - c) inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji działalności mogących powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny z przepisami odrębnymi, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 8.** Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §20 uchwały.

**§ 9.** Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na brak powyższych elementów w granicach obszaru objętego planem.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzenią publiczną teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP**;
- 2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej:
  - a) możliwość stosowania rozwiązań mających na celu dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, w szczególności blaszanych garaży lub pawilonów;

3) pozostały zakres ustaleń, niewymieniony w pkt 1 i 2 powyżej, zawarty jest w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe” uchwały.

**§ 11. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na części obszaru objętego planem Główny Zbiornik Wód Podziemnych, GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nie wskazuje się, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:
  - a) terenów górniczych;
  - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - c) obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

**§ 12. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenie **1UP**: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach pozostałych: 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenie **1UP**: 20 m,
  - b) na terenach pozostałych: 2 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

2. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 13.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy są zgodne z §18 uchwały.

**§ 14. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w jej obrębie robót budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) z dopuszczeniem budowy nowej, rozbudowy, przebudowy i remontu istniejącej sieci dystrybucyjnej w formie elektroenergetycznych linii napowietrznych lub kablowych wraz z przyłączami oraz budowy stacji transformatorowych,
  - c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru;
- 3) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z indywidualnych i zbiorowych źródeł energii cieplnej,
  - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru,
  - c) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

- 5) zaopatrzenie w wodę:
    - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
    - b) z indywidualnych ujęć wody,
    - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
    - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi;
  - 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
    - b) niezanieczyszczonych do gruntu, na teren działki lub do szczelnych zbiorników w celu ich magazynowania oraz ponownego wykorzystania;
  - 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z przyległych:
    - a) dróg publicznych klasy:
      - lokalnej,
      - dojazdowej;
    - b) dróg wewnętrznych;
  - 2) dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 7 m;
  - 3) dla ciągów pieszko-jezdných stosowanie urządzeń spowalniających ruch pojazdów samochodowych;
  - 4) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w liczbie:
    - a) 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych w usługach:
      - administracji,
      - oświaty,
      - kultury;
    - b) 1 miejsce postojowe na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji,
    - c) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden lokal usług gastronomii,
    - d) 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - 5) liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca postojowe, w ilości analogicznej jak w lit. a powyżej.
  - 6) realizację miejsc do parkowania w formie:
    - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
    - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) wiaty,
  - b) dojścia,
  - c) dojazdy,
  - d) miejsca postojowe,
  - e) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzoną,
  - g) wydzielone lokale w budynkach usług publicznych pod usługi gastronomii,
  - h) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków:
    - usługowych: 20 m,
    - pozostałych: 5 m;
  - b) budowli:
    - wiat: 5 m,
    - pozostałych: 23 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną 2,5,
  - b) minimalną 0,1;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy w formie dowolnej;
- 7) pokrycie dachów dowolnym materiałem;
- 8) dowolną kolorystykę dachów.

3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) w razie braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w pkt. 1 powyżej, dopuszcza się jego pomniejszenie o maksymalnie 10%;
- 3) możliwość wydzielania działek mniejszych niż ustalone w pkt 1 powyżej pod:
  - a) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
  - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek,
  - c) dojścia i dojazdy,

d) regulację granic działek.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI** ustala się przeznaczenie pod zieleń izolacyjną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń urządzoną;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budowli: 3 m, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
  - b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej: 10 m;
- 4) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się dopuszczenie realizacji elementów ochrony akustycznej, w tym ekranów akustycznych lub wałów ziemnych.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- 1) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzoną.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 15 m do 22 m jak na rysunku planu.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę kanalizacyjną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) dojścia,
  - b) dojazdy,
  - c) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z kanalizacją,
  - d) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 5 m,
  - b) budowli: 10 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną 0,5,
  - b) minimalną 0;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;

- 6) dachy w formie dowolnej;
- 7) pokrycie dachów dowolnym materiałem;
- 8) dowolną kolorystykę dachów.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały



Rysunek planu, zał. nr 1 do Uchwały Nr / /2018  
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 2018 r.

## Oznaczenia:

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

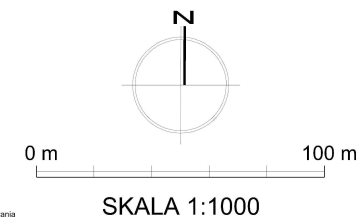
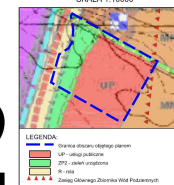
- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren zabudowy usług publicznych
- Teren zieleni izolacyjnej
- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- Teren infrastruktury kanalizacyjnej
- Wymiarowanie w [m]

### OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice - Środa Śląska



Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce  
Uchwała nr XXXIX/756/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 8 czerwca 2018 r.  
SKALA 1:10000



<b>MP</b>	<b>MASTERPLAN</b>	
	UL. RYCERSKA 7 55-040 BIEŻA KOM. 601 174 878 WWW.MASTERPLAN.PL PRACOWNIA MASTERPLAN.PL NIP: 639196888, REGON: 142238724	
INWESTOR:	Gmina Kobierzyce Al. Północna 1 55-040 Kobierzyce	
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały	
RYSUJEK:	Rysunek planu, zał. nr 1 do Uchwały Nr / /2018 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 2018 r.	
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Nizborski	
SKALA:	1:1000	DATA: lipiec 2018 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../18

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupickiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały, Rada Gminy Kobierzyce nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../18

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Zgodnie z z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) Rady Gminy Kobierzyce ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) z:

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

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

## Uzasadnienie

**do uchwały Rady Gminy Kobierzyce w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały (B72).**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIII/616/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.):

### **1. uwzględniając zwłaszcza:**

#### 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym przedmiotowego obszaru oraz najbliższego sąsiedztwa. Zasadne jest wprowadzenie na przedmiotowym obszarze zabudowy usług publicznych (UP), terenu zieleni izolacyjnej (ZI), terenu drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) oraz terenu infrastruktury kanalizacyjnej (K). Przeznaczenie KDD wynika ze stanu faktycznego i częściowo służy obsłudze komunikacyjnej projektowanego terenu usługowego (zjazd również z ul. Biskupieckiej – poza granicami planu). W zachodniej części terenu UP zlokalizowana jest Zespół Szkolno-Przedszkolny w Tyńcu, zatem ustalenia planu w tym zakresie sankcjonują istniejące zainwestowanie, umożliwiając rozbudowę placówki w kierunku zachodnim. Zieleń izolacyjna stanowi strefę buforową pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 35, a funkcją usługową, ograniczającą negatywne oddziaływanie hałasu, związanego z ruchem komunikacyjnym o stosunkowo dużym natężeniu. Teren infrastruktury kanalizacyjnej wynika ze stanu faktycznego.

Ustalenia planu pozostają w zgodzie ze Studium;

#### 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia ochrony krajobrazowej.

Z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe, zatem wprowadzenie przez plan ustaleń w tym zakresie jest bezpodstawne;

#### 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy zaopatrzenia w ciepło oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Powyższe zapisy mają na względzie konieczność ochrony środowiska naturalnego, w tym również zasobów wodnych.

Na przedmiotowym obszarze nie wyróżnia się gruntów leśnych. Zlokalizowane w jego zachodniej części grunty rolne w większości zaliczają się do chronionych (RIIIa), jednak zgoda za zmianę ich przeznaczenia na cele nierolne została uzyskana jeszcze przed rozpoczęciem procedury sporządzania przedmiotowego miejscowego planu. Występujące na wschodzie tereny należą do grupy użytków gruntowych zakwalifikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane: inne tereny zabudowane. Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla obszaru UP o wartości 15% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako obszar niezabudowany jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Pbcz równy 5% dotyczy terenu IK – infrastruktury kanalizacyjnej i wynika ze stanu faktycznego oraz jego specyfiki. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną obszaru planu. Plan miejscowy uwzględnia występowanie głównego zbiornika wód podziemnych nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”, obejmujący niemal cały obszar mpzp, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

nie dotyczy, na obszarze planu nie występują oraz nie wyznaczają się terenów oraz obiektów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

#### 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego. Ponadto ustala zakaz lokalizacji działalności mogących powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania oraz wprowadza standardy akustyczne wyrażone dopuszczalnym poziomem hałasu w środowisku zgodnym w przepisami odrębnymi, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Przewiduje zaopatrzenie w ciepło m.in. ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaś na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca postojowe, w ilości analogicznej jak powyżej. Dla przestrzeni publicznej UP ustala możliwość stosowania rozwiązań mających na celu dostosowanie ich do potrzeb osób niepełnosprawnych. Nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

#### 6) walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania znajduje się w zasięgu oddziaływania istniejącej infrastruktury technicznej. Posiada dostęp do dróg publicznych, w tym zlokalizowanej w jego granicach drogi dojazdowej (ul. Szkolna), zatem nie wymaga i nie wprowadzenia zupełnie nowych elementów układu komunikacyjnego. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając rozbudowę istniejącego zespołu szkolno-przedszkolnego, funkcjonującego na użytek ogółu mieszkańców;

#### 7) prawo własności:

ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi wyznaczenie linii rozgraniczających, czy postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie go pod funkcje usług publicznych (rozbudowa zespołu szkolno-przedszkolnego), dróg publicznych klasy dojazdowej oraz infrastruktury kanalizacyjnej, tj. w sposób przysługujący się interesom publicznym;

#### 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

#### 9) potrzeby interesu publicznego:

w granicach planu utrwalono istniejącą publiczną drogę dojazdową, zabezpieczając możliwość obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy oraz racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej. Teren UP przeznaczono pod przestrzeń publiczną, dla której obowiązują ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Pozostała część obszaru została przeznaczona pod infrastrukturę kanalizacyjną oraz – wpisujący się w bilans przestrzeni biologicznie czynnych i mający na celu ochronę przed hałasem ze strony DK35 – teren zieleni izolacyjnej. Wszystkie ustalone w planie funkcje uwzględniają potrzeby interesu publicznego;

#### 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

plan miejscowy ustala dopuszczenie dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w jej obrębie robót budowlanych, dopuszcza również budowę nowej, rozbudowę, przebudowę

i remont istniejącej sieci dystrybucyjnej w formie elektroenergetycznych linii napowietrznych lub kablowych wraz z przyłączami oraz budowy stacji transformatorowych. Dodatkowo w ramach ustaleń szczegółowych dla poszczególnych przeznaczeń terenów, jako uzupełniający sposób zagospodarowania przewiduje sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

a) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,

b) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXIII/616/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Biskupieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Tyniec Mały, Rada Gminy Kobierzyce podjęła dnia 27 listopada 2017 r. Następnie, według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Kobierzyce kolejno:

a) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 26 lutego 2018 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

b) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

c) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,

d) rozpatrzył złożone wnioski,

e) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

f) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

g) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,

h) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

i) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

j) ogłosił w dniu 3 lipca 2018 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 11 lipca 2018 r. do 5 sierpnia 2018 r. oraz w dniu 3 sierpnia 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

k) wyznaczył termin do 20 sierpnia 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,

l) podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag zarówno do projektu planu jak i projektu prognozy oddziaływania na środowisko, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem

dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej oraz z indywidualnych ujęć. Ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

**2. Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:**

Zaprojektowane rozwiązania planu wychodzą naprzeciw potrzebom mieszkańców. W granicach dopuszczonych ustaleniami Studium, umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie na cele usługowe z zakresu usług publicznych. Wprowadzają również, wynikające ze stanu faktycznego tereny komunikacji i infrastruktury kanalizacyjnej, a także teren zieleni izolacyjnej mający na celu ograniczenie uciążliwości ze strony zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie DK35. Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

**3. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała i kontynuowała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.**

W granicach planu zlokalizowana jest droga publiczna, która może obsługiwać przyległe nieruchomości.

**4. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów:**

Projekt planu nie wprowadza szczególnych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu, jednak nie wyklucza możliwości realizacji tego typu rozwiązań.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, przyjętymi Uchwałą Nr XXV/474/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 kwietnia 2017 r.

Uchwała ta co prawda nie wskazuje jednoznacznej potrzeby aktualizacji obowiązującego na analizowanym obszarze planu, jednak tereny, będące w granicach omawianego mpzp nie zostały wymienione również wśród nieruchomości, dla których na skutek ww. analizy odmawia się sporządzenia lub zmiany planu.

Należy zatem stwierdzić, że Wójt Gminy Kobierzyce przystępując do sporządzenia niniejszego planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce.

Celem sporządzenia przedmiotowego opracowania jest umożliwienie realizacji na terenach będących własnością publiczną, inwestycji publicznej w postaci rozbudowy zespołu szkolno-przedszkolnego (zmiana w stosunku do obowiązującego mpzp jedynie w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy). Powyższe przyczyni się do aktywizacji niezagospodarowanej obecnie przestrzeni i poprawy jakości życia lokalnej społeczności.

Na podstawie przeprowadzonej w ramach niniejszego opracowania analizy skutków finansowych stwierdzono, że uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu nie przyniesie Gminie żadnych dochodów. Dla nieruchomości będących własnością Gminy Kobierzyce nie przewiduje się zasilenia Jej budżetu z tytułu podatków od gruntów i budynków, renty planistycznej, czy opłat adiacenckich. Grunty te nie będą również przedmiotem sprzedaży. Dla pozostałych działek nie stwierdzono nowych (względem stanu obecnego) wpływów z podatków od gruntów (ewentualna zabudowa tych terenów będzie poprzedzona wykupem gruntów przez Gminę – brak podatków od budynków). Nie zaistnieją również okoliczności naliczenia renty planistycznej, czy opłat adiacenckich. Wśród wydatków należy natomiast wymienić budowę planowanego zamierzenia inwestycyjnego (tj. rozbudowę zespołu szkolno-przedszkolnego) o orientacyjnym koszcie, równym ponad 29 mln zł. (jednak należy podkreślić, że stanowi ono zasadniczy cel realizacji mpzp) oraz wykup pozostałych nieruchomości (ok. 2,1 mln), choć prawdopodobieństwo sfinalizowania tych transakcji

w najbliższej perspektywie czasowej jest niewielkie.

Analizowany dokument przyczyni się przede wszystkim do utrwalenia istniejącego zainwestowania (droga publiczna, infrastruktura kanalizacyjna, istniejący zespół szkolno-przedszkolny) oraz umożliwienia rozbudowy Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Tyńcu, który będzie funkcjonował z pożytkiem dla ogółu mieszkańców. Wobec powyższego, rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie planu w ujęciu ogólnym ocenia się na pozytywne.

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