

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 pomiędzy ul. Chabrową i Fiolkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka.

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 XXIX/563/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiolkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka 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 pomiędzy ul. Chabrową i Fiolkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka, zwany dalej „planem”.

2. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/563/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 września 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiolkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka, 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 wykaczać 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.

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) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) cały obszar mpzp – strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) 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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 – 6 oraz w §17 - §19 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) 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 - §19 uchwały.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego nr 1/85/81-28 AZP, w obrębie którego w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy uwzględnić wymogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na całym obszarze planu strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w obrębie której w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy uwzględnić wymogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przestrzenią publiczną tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP**, **1KDL**;
- 2) na terenach, o których 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. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych nie określa się ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) 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**: 1500 m²,
 - b) na terenach pozostałych: 5 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenie **1UP**: 18 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. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy nie ustala się z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 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 z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 7 m;

3) 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 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych;

4) 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.

5) 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 1%.

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) budynki gospodarcze,
- b) wiaty,
- c) dojścia,
- d) dojazdy,
- e) miejsca postojowe,
- f) garaże,
- g) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej,

- h) zieleń urządzonej,
 - i) wydzielone lokale w budynkach usług publicznych pod usługi gastronomii,
 - j) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków:
 - usługowych: 19 m,
 - pozostałych: 5 m;
 - b) budowli:
 - wiat: 5 m,
 - pozostałych: 22 m;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną 1,8,
 - b) minimalną 0,1;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy w formie dowolnej;
- 7) pokrycie dachów dowolnym materiałem;
- 8) dowolną kolorystykę dachów.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

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) urządzenia wodne,
 - b) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość urządzeń lub budowli 3 m.

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

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 urządzonej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 0,5 m do 1,3 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

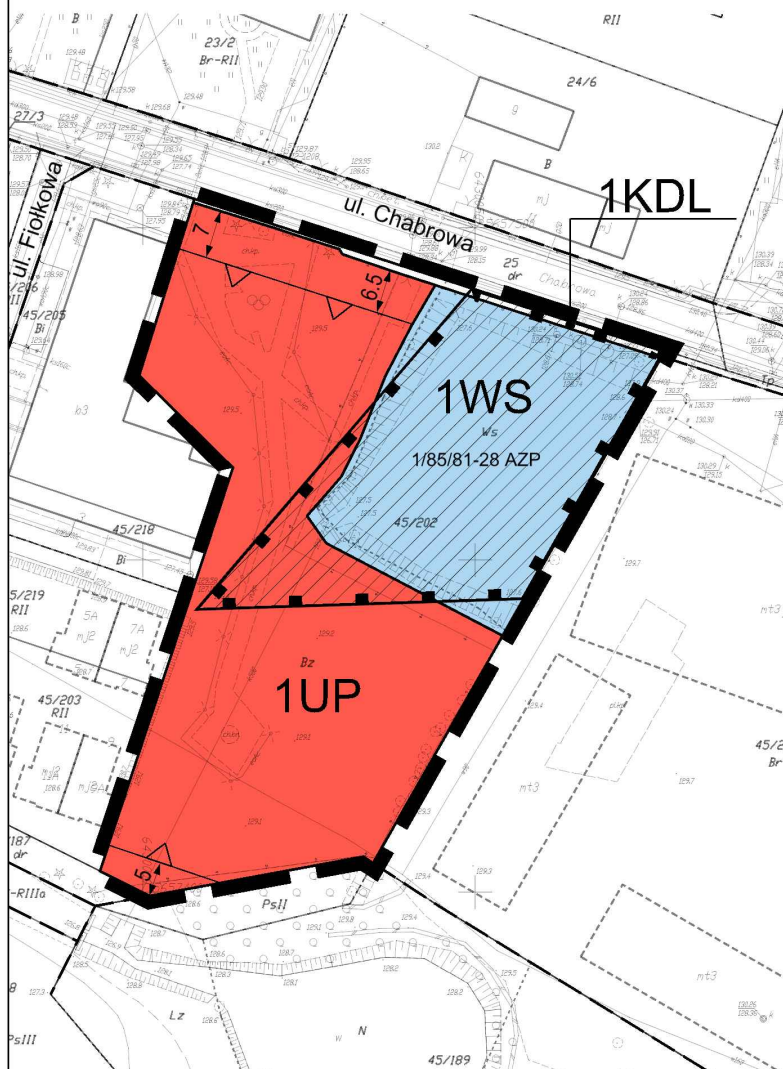
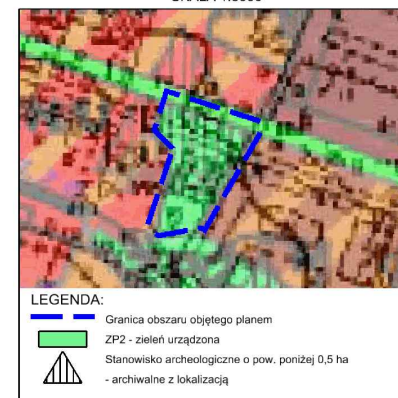
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka

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



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Kobierzyce
Uchwała nr XXXIX/756/18 Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 8 czerwca 2018 r.
SKALA 1:5000



Oznaczenia:

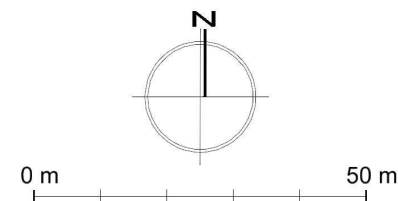
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- UP Teren zabudowy usług publicznych
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL Teren drogi publicznej klasy lokalnej
- Stanowisko archeologiczne
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- Wymiarowanie w [m]

ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem



SKALA 1:1000

MP	MASTERPLAN		
	UL. RYCERSKA 7 55-040 KOBIERZYCE KOM. 601 174 878 WWW.MASTERPLAN.PL PRACOWNIA MASTERPLAN.PL NIP: 630196556, REGON: 36295724		
INWESTOR	Gmina Kobierzyce Al. Pałacowa 1, 55-040 Kobierzyce		
TEMAT	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka		
RYSYUNEK	Rysunek planu, zał. nr 1 do Uchwały Nr / /2018 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 2018 r.		
OPRACOWAŁ	MASTERPLAN Maciej Niborski		
SKALA	1:1000	DATA	lipiec 2018 r.

A138

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka, 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 planie, 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.) Rada 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 pomiędzy ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka (A138).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIX/563/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka.

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 powierzchniowych wód śródlądowych (WS) oraz terenu drogi publicznej klasy lokalnej (KDL). Przeznaczenia WS i KDL wynikają z usankcjonowania stanu faktycznego, natomiast projektowane usługi publiczne, mające na celu umożliwienie realizacji gminnego domu kultury, będą uzupełniały obecną funkcję obszaru (teren rekreacyjny, zagospodarowany altaną, zielenią urządzoną, meblami miejskimi oraz urządzeniami służącymi zabawie dzieci) oraz korespondowały z najbliższym – również usługowym sąsiedztwem. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce przeznacza przedmiotowy obszar pod ZP2 – zieleń urządzoną, z dopuszczeniem lokalizowania pojedynczych, wolno stojących obiektów architektonicznych, takich jak m.in. budynki usług, z możliwością zmiany na teren m.in. UP – usług publicznych. Ustalenia planu pozostają w zgodzie ze Studium;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi (brak zabudowy) 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 tak leśnych, jak i rolnych. Występujące tereny należą do grupy użytków gruntowych, zakwalifikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i drogi oraz grunty pod wodami: grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi. Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla obszaru zabudowanego o wartości 30% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako obszar niezabudowany jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. W efekcie, pozostawienie częściowo (UP) oraz w całości (WS) wolnych od zabudowy przestrzeni, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru;

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

w granicach planu występuje stanowisko archeologiczne nr 1/85/81-28 AZP – ślady osadnictwa z okresu neolitu, zaś cały jego obszar znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wszystkie ww. elementy zostały uwzględnione w procesie projektowym, poprzez wskazanie na załączniku nr 1 do planu ich zasięgu oraz wprowadzenie w uchwale odpowiednich 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 publicznych UP i KDL 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 częściowo zlokalizowanej w jego granicach, drogi publicznej (ul. Chabrowa), zatem nie wymaga i nie przewiduje rozbudowy układu komunikacyjnego. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację usług publicznych, funkcjonujących na użytek ogółu mieszkańców. Co więcej, analizowane opracowanie dla istniejącego stawu przewiduje przeznaczenie pozwalające na jego funkcjonowanie w obecnej formie, decydującej o możliwości włączenia go w bilans „terenów otwartych”, wpływających pozytywnie na jakość życia lokalnego społeczeństwa;

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. Obszar będący przedmiotem opracowania w całości stanowi własność publiczną, a jego zapisy umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie go głównie pod funkcję usług publicznych, w celu realizacji gminnego domu kultury. Plan utrzuca istniejące zainwestowanie w postaci stawu i fragmentu drogi, poprzez wprowadzenie przeznaczeń – odpowiednio: WS i KDL;

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 fragment istniejącej publicznej drogi lokalnej, zabezpieczając możliwość obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy oraz racjonalne poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Ww. drogę oraz teren UP przeznaczono pod przestrzeń publiczną, dla których obowiązują ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Wszystkie ustalone

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 XXIX/563/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka, Rada Gminy Kobierzyce podjęła dnia 1 września 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, dla nieruchomości będących własnością publiczną, umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie na cele usługowe z zakresu usług publicznych. Wprowadzają również, wynikające ze stanu faktycznego, tereny komunikacji i powierzchniowych wód śródlądowych. 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 bezpośrednim sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca w jego granicach zabudowa będzie kontynuowała istniejące zainwestowanie, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

W granicach planu zlokalizowany jest fragment drogi publicznej, która może obsługiwać przyległe nieruchomości.

4. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

Projekt 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. Wobec powyższego należy 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 gminnego domu kultury. Powyższe przyczyni się do aktywizacji niezagospodarowanej obecnie przestrzeni i podniesienia 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. Właścicielem całego terenu objętego planem jest Gmina Kobierzyce, wobec czego 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. Wśród wydatków należy natomiast wymienić budowę planowanego zamierzenia inwestycyjnego (filia Kobierzyckiego Ośrodka Kultury w Wysokiej) o orientacyjnym koszcie, równym 11,1 mln zł. W tym miejscu należy podkreślić, że stanowi on zasadniczy cel realizacji mpzp.

Analizowany dokument przyczyni się przede wszystkim do utrwalenia istniejącego zainwestowania (staw, urządzenia zabaw i rekreacji z zielenią urządzoną, fragment drogi publicznej) oraz umożliwienia budowy ośrodka kultury, który będzie funkcjonował z pożytkiem dla wszystkich 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.