

Projekt

z dnia 6 sierpnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż
ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice.**

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 XXXI/584/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice 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 wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice, zwany dalej „planem”.

2. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/584/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice, 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) obiektach produkcyjnych – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność polegająca na montażu i produkcji maszyn i robotów przemysłowych oraz rzemiosło;
- 3) 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;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 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) usługach, z zakresu:
 - a) budownictwa – należy przez to rozumieć firmy i bazy budowlane,
 - b) finansów – należy przez to rozumieć:
 - działalność związaną z pośrednictwem finansowym, jak banki, domy maklerskie,
 - instytucje zajmujące się obsługą finansową np. w formie leasingu lub obsługi sprzedaży ratalnej,
 - instytucje związane z ubezpieczeniami lub funduszami emerytalno-rentowymi,
 - c) gastronomii – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne jak kluby bilardowe lub kręgielnie,
 - d) handlu detalicznego – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów do 400 m² powierzchni sprzedaży, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - e) handlu hurtowego – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą hurtową towarów do 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) niepublicznych usług oświaty – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic oraz kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - g) obsługi firm i klienta – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego,
 - h) obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą serwisową, diagnostyczną, naprawą i wynajmem samochodów osobowych, myjni samochodowe, salony samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw,
 - i) transportu – należy przez to rozumieć działalność związaną z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także obiekty obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw,
 - j) usług drobnych – należy przez to rozumieć zakłady kosmetyczne, fryzjerskie, zegarmistrzowskie, szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, związane z naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie, sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, wypożyczalnie;
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 8) 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;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej, przy czym:
 - a) dopuszcza się na 10% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację;

- dróg wewnętrznych,
- wód powierzchniowych,
- nadziemnych sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;

b) wysokość zieleni izolacyjnej do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia nie może być większa niż 3 m.

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) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **U/P** – teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 8) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 9) cały obszar mpzp – strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 10) granica strefy technicznej wyznaczonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 11) zieleń izolacyjna;
- 12) 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 strefy B ochrony konserwatorskiej – poza obszarem objętym planem;
- 3) granica strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu – 50 m;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 5) słupowa stacja trafo.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 – 8 oraz w §17 - §21 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 zmiany geometrii dachu,
- 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;

c) 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 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 terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §21 uchwały.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się 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. Wymagań z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach obszaru objętego planem.

§ 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 oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN**: 1000 m²,
- b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/P**: 1200 m²,
- c) na terenach pozostałych: 5 m²;

2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN**: 16 m,

- b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/P**: 20 m,
 - c) 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. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) strefę od cmentarza 50 m, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz lokalizowania:
 - a) nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności,
 - b) studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) strefę techniczną wyznaczoną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 10 m, po 5 m w każdą stronę od osi linii, dla której obowiązuje:
 - a) nakaz jej uwzględnienia w razie zagospodarowania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - b) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

§ 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:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
 - c) z butli z gazem propan-butan;
- 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, z zastrzeżeniem: zakaz budowy indywidualnych ujęć wody o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę,
 - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - 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,
 - c) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) niezanieczyszczonych do grunty, 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:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
 - 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych;
 - b) nieprzelotowych, nakaz realizacji placów do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu dla dróg:
 - z dwoma pasami ruchu: 2,5 m,
 - jednokierunkowych z jednym pasem ruchu: 3,5 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) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej:
 - od 6 m² do 20 m²: 2 miejsca postojowe,
 - powyżej 20 m² do 50 m²: 5 miejsc postojowych,
 - powyżej 50 m²: 7 miejsc postojowych, z zastrzeżeniem: na każde kolejne rozpoczęte 50 m² dodatkowe 2 miejsca postojowe;
 - c) 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych;
 - 5) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie: 1,2 miejsca postojowego na jeden pokój hotelowy lub motelowy;
 - 6) 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.
 - 7) dla usług o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m² nakaz realizacji parkingów o powierzchni dwukrotnie większej od powierzchni sprzedażowej;

- 8) realizację miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku:
 - mieszkalnego,
 - usługowego,
 - usługowo-produkcyjnego,
 - produkcyjnego,
 - składowego,
 - magazynowego;
 - c) garaży wolno stojących.

§ 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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) altany,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia,
 - d) dojazdy,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzoną;
- 2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wolno stojących,
 - b) w zabudowie bliźniaczej;
- 3) w przypadku realizacji usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, usługi z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług oświaty, przy czym ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m²,
 - e) obsługi firm i klienta;
- 4) w przypadku realizacji usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50 m²;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - mieszkalnych: 12 m,

- pozostałych: 5 m;
 - b) budowli:
 - wiat, altan: 5 m,
 - pozostałych: 15 m;
 - 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną 0,9,
 - b) minimalną 0,1;
 - 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wolno stojącego co najmniej 450 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w zabudowie bliźniaczej co najmniej 337 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
 - 10) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - b) dla zabudowy innej w formie dowolnej;
 - 11) pokrycie dachów wielospadowych:
 - a) dachówką,
 - b) materiałem dachówkopodobnym, z wyjątkiem dachówki bitumicznej;
 - 12) kolorystykę dachów wielospadowych w tonacji szarości, czerni, czerwieni lub brązu.
3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:
- 1) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wolno stojącego 1000 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej 750 m²;
 - 2) w razie braku możliwości zachowania parametrów, o których mowa w pkt 1 powyżej, dopuszcza się ich pomniejszenie o maksymalnie 10%;
 - 3) możliwość wydzielania działek mniejszych niż ustalone w pkt 1 powyżej pod:
 - a) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek,
 - c) dojeżdża i dojazdów,
 - d) regulację granic działek.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się dla terenu 6MN możliwość wliczania do bilansu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających teren **3KDW** na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/P** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę usługową z zakresu:
 - a) budownictwa,
 - b) finansów,
 - c) gastronomii,
 - d) handlu detalicznego,

- e) handlu hurtowego,
- f) obsługi firm i klienta,
- g) obsługi pojazdów samochodowych,
- h) transportu,
- i) usług drobnych;

2) obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

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 budowlę infrastruktury technicznej,
- h) zieleń urządzoną;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków:

- usługowych, usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych, składowych i magazynowych: 12 m,
- pozostałych: 5 m;

b) budowli:

- wiat: 5 m,
- pozostałych: 15 m;

3) parametry, o których mowa w pkt 2 powyżej, nie dotyczą obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;

4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalną 1,2,
- b) minimalną 0,1;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy:

- a) dla budynków usługowych, usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych, składowych, magazynowych wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30° do 45°,
- b) dla zabudowy innej w formie dowolnej;

8) pokrycie dachów w formie dowolnej;

9) dowolną kolorystykę dachów.

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

1) minimalną powierzchnię działki: 1200 m²;

- 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 budowie infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek,
 - c) dojścia i dojazdu,
 - d) regulację granic działek.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

1) zakaz lokalizowania:

a) usług związanych z:

- demontażem pojazdów,
- recyklingiem,
- punktami skupu i składowania surowców wtórnych;

b) zakładów:

- stolarskich, w tym zajmujących się przeróbką i produkcją wyrobów z drewna,
- kamieniarskich;

2) nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się dla terenu możliwość wliczania do bilansu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających teren **3KDW** na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

§ 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 budowie infrastruktury technicznej;

2) zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 20,5 m jak na rysunku planu.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne 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 budowie infrastruktury technicznej;

2) zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

1) **1KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 9 m do 10 m jak na rysunku planu;

2) **2KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7 m jak na rysunku planu;

3) **3KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m jak na rysunku planu;

4) **4KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8 m jak na rysunku planu;

5) **5KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 4,5 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;

- 6) **6KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 10,5 m jak na rysunku planu;
- 7) **7KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m jak na rysunku planu;
- 8) **8KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m jak na rysunku planu;
- 9) **9KDD** nie ustala się szerokości drogi w liniach rozgraniczających gdyż występujący fragment stanowi wyłącznie pole widoczności drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

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 budowlę infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzoną.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 m jak na rysunku planu;
- 2) **2KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7 m jak na rysunku planu;
- 3) **3KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 4 m jak na rysunku planu.

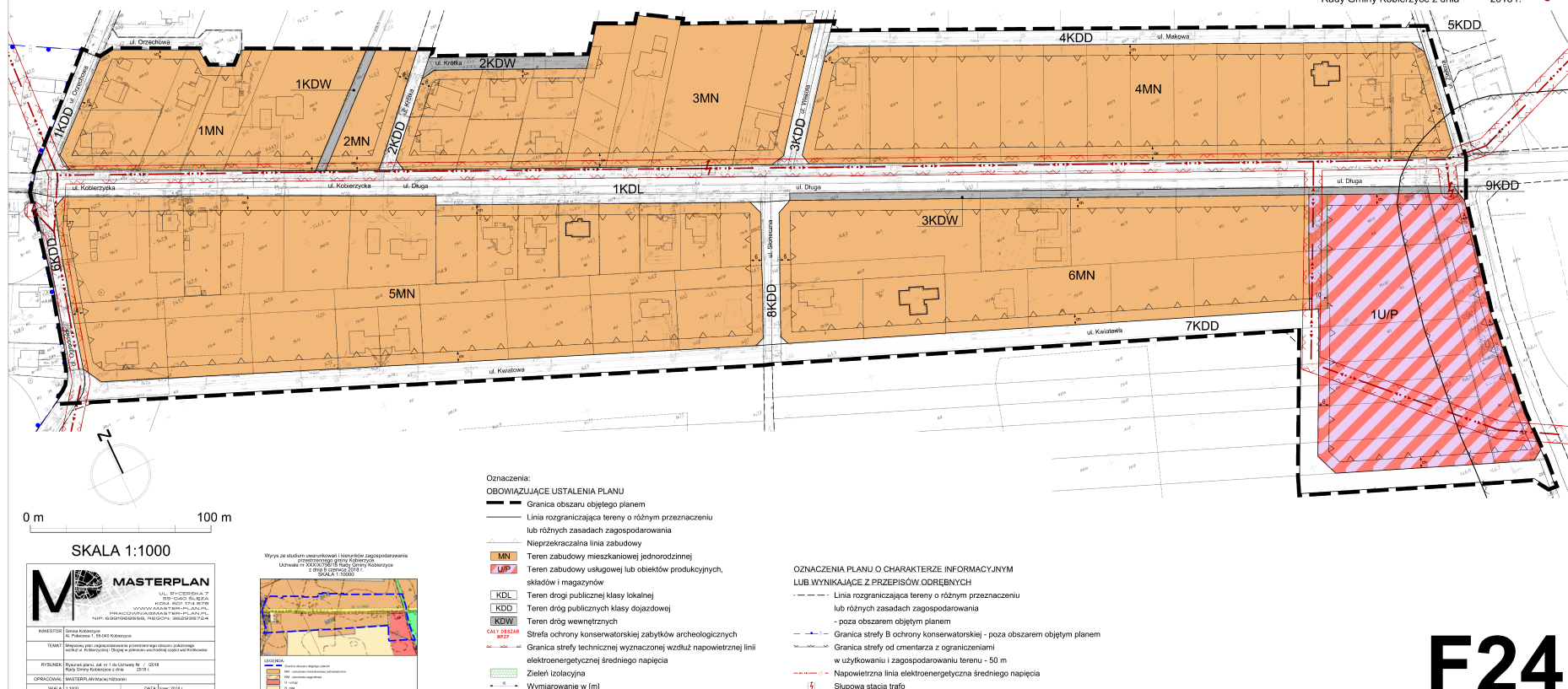
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice

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



F24

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 wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice, 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 wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice (F24).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXI/584/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice.

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: mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P) oraz terenów komunikacyjnych: dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW). Przeznaczenie U/P oraz część terenów dróg (w tym KDL) wynikają ze stanu faktycznego. Pozostałe, projektowane odcinki drogowe mają służyć obsłudze znajdujących się w ich zasięgu terenów budowlanych. Funkcja MN została wprowadzona na zasadzie usankcjonowania oraz umożliwienia kontynuacji istniejącego zainwestowania. Wobec powyższego, projektowana w analizowanym miejscowym planie struktura funkcjonalno-przestrzenna stanowi naturalną kontynuację dotychczasowych kierunków rozwojowych w tej części gminy. 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, komunalnych i przemysłowych, 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. Dodatkowo projekt planu na granicy terenów UP i MN wprowadza zieleni izolacyjną, mającą na celu ograniczenie wpływu ew. uciążliwości ze strony funkcji usługowo-przemysłowej na obszary mieszkaniowe, zaś we wschodniej części określa zasięg 50-metrowej strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązuje zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Wyznacza także strefę techniczną wyznaczoną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego i nakazuje uwzględnienie jej podczas zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej. Na przedmiotowym obszarze nie wyróżnia się gruntów leśnych. Zlokalizowane w jego granicach grunty rolne zaliczają się do chronionych, jednak zgoda za zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze została uzyskana podczas poprzednich procedur planistycznych. Pozostałe tereny należą do grupy użytków gruntowych, zakwalifikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane: tereny mieszkaniowe, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, tereny przemysłowe oraz tereny komunikacyjne: drogi. Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla obszarów zabudowanych w zakresie 20-40% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako przestrzeń niezabudowana jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego i wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

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

cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, co zostało uwzględnione w procesie projektowym, poprzez wskazanie na załączniku nr 1 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 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 terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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. Określa zasięg 50-metrowej strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązuje zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Wyznacza także strefę techniczną wyznaczoną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego i nakazuje uwzględnienie jej podczas zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej. 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. 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 – istniejących lub projektowanych. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę, na zasadzie kontynuacji istniejącego zainwestowania. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację zarówno funkcji mieszkalnej jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług oraz produkcji, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy;

7) prawo własności:

ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi wyznaczenie linii rozgraniczających, czy postanowienia co do przeznaczenia terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy: mieszkaniowej oraz usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

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:

plan wyznacza elementy układu dróg publicznych, zabezpieczając możliwość obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy oraz racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej. Ponadto, część gruntów została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, gdzie w ramach dopuszczanej przepisami odrębnymi funkcji usługowej, istnieje możliwość lokalizowania również usług publicznych;

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 budowle 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 XXXI/584/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice, Rada Gminy Kobierzyce podjęła dnia 29 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, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, jak również określa zasięg 50-metrowej strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązuje zakaz m.in. lokalizowania studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Powyższe ustalenia mają 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 są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele: mieszkaniowe, usługowe lub związane z produkcją, składowaniem i magazynowaniem. W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych, jak również o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny. Interes publiczny został uwzględniony także poprzez utrwalenie istniejących oraz wprowadzenie nowych dróg publicznych. Zaproponowane rozwiązanie zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. 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 zlokalizowane są drogi publiczne i wewnętrzne, które służą obsłudze komunikacyjnej przyległych 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. Celem sporządzenia przedmiotowego opracowania jest wprowadzenie w stosunku do obowiązującego mpzp zmian jedynie w zakresie jednostki zarządzającej częścią dróg (z wewnętrznych na publiczne) oraz minimalnej powierzchni działki. Pozostałe ustalenia zostały zachowane. 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.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu szacunkowe docelowe wpływy do budżetu Gminy oraz koszty związane z jego uchwaleniem przedstawiają się następująco:

1) dochody gminy:

a) podatek od budynków (dotyczy nowej zabudowy):

- roczny dochód: $\approx 149\,950$ zł,

- sumaryczny docelowy dochód w okresie 10 lat, przy założeniu, że poziom docelowych rocznych wpływów zostanie osiągnięty w okresie późniejszym niż 10 lat od dnia uchwalenia planu (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków): $\approx 266\,910$ zł,
- b) podatek od gruntów – sumaryczny docelowy dochód w okresie 10 lat, przy założeniu, że wszystkie przewidziane w nim tereny zostaną zabudowane w okresie późniejszym niż 10 lat (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków): $\approx 52\,612$ zł,
- c) sprzedaż nieruchomości gminnych: 0 zł,
- d) opłata adiacencka; $\approx 2\,500$ zł,
- e) opłata planistyczna: 0 zł;
- 2) wydatki gminy:
 - a) wykup terenów pod cele publiczne: ≈ 1 mln 62 tys. zł,
 - b) realizacja zadań własnych gminy: ≈ 495 tys. zł,
 - c) realizacja celów publicznych innych niż infrastruktura techniczna: 0 zł,
 - d) roszczenia z tytułu uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia z korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób: 0 zł,
 - e) roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości: 0 zł.

Oszacowane kwoty zostały zaokrąglone w celu osiągnięcia przejrzystości prognostycznej.

Należy podkreślić, iż prawdopodobieństwo wystąpienia okoliczności skutkujących pojawieniem się części wykazanych wyżej dochodów i wydatków zależy od konkretnych okoliczności oraz decyzji ze strony Gminy (dotyczy głównie naliczenia opłaty adiacenckiej oraz wykupu terenów pod drogi publiczne), zatem powyższych wartości nie należy poddawać prostym kalkulacjom w postaci sumowania wszystkich kwot dochodów i wydatków.

Analizowany dokument przyczyni się przede wszystkim do usankcjonowania i utrwalenia istniejącego zainwestowania (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowo-przemysłowa oraz tereny komunikacji) oraz umożliwienia jego kontynuacji w bezpośrednim sąsiedztwie, na zasadach określonych w mpzp. Wobec powyższego, przyjęte w nim rozwiązania 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.