

**Projekt**

z dnia 6 sierpnia 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../2019  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy  
ul. Tynieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Domasław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XL/785/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tynieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Domasław oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXIX/756/18 z dnia 8 czerwca 2018r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tynieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Domasław zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały jest integralną częścią planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

**§ 2.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, tożsama z granicą obszaru objętego planem.

**§ 3.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1 - 5, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.** Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują zabudowy śmietników oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe, budynki gospodarcze, inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) finanse - obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny - obiekty usługowe związane ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) obsługa firm i klienta – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 5) usługi drobne – usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie;
- 6) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – usługi związane z działalnością niepublicznych przychodni, poradni, ambulatoriów, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 7) niepubliczne usługi oświaty - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z: prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia.

**§ 6.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. § 7. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości.

2. Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Ustala się zakaz:

- 1) działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 2) trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 3) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- 4) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych.

4. Ustala się w ramach funkcji zabudowy zagrodowej zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

- 1) dla koni i żrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 2) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
- 3) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 4) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
- 5) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP);
- 6) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 7) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 8) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 9) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 10) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

5. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

6. Teren zabudowy zagrodowej/zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1RM/MN zalicza się w zakresie ochrony przed hałasem do terenów zabudowy zagrodowej.

#### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych**

1. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem.

2. Przed realizacją inwestycji ingerujących w istniejący poziom gruntu w obszarze strefy „OW” wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. Zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** Nowo wydzielone działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości muszą spełniać następujące warunki:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 750 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 16 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

#### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległej drogi publicznej ul. Tynieckiej.

2. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

3. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:

a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

- 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
- 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,

b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,

c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach: min. 5m x 5m,

d) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;

4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:

1) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

2) dodatkowo dla usług:

- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
- b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
- c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług;

3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1 – 2, należy odpowiednio sumować;

4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;

5) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;

6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

#### **§ 10. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej**

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę.

6. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 11. 1.** Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej/mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM/MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu: finansów, handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki, obsługi firm i klienta, usługi drobne, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, niepubliczne usługi oświaty, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych oraz sieci infrastruktury technicznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) powierzchnia całkowita usług stanowiących przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) powierzchnia całkowita niepublicznych usług oświaty nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>.

**2.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej od strony ul. Tynieckiej oraz od linii rozgraniczającej od strony północno-zachodniej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej od strony ul. Tynieckiej,
  - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony północno-zachodniej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,80;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 6) ustala się wskaźniki co najmniej:

- a) 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 3000 m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 7) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynków: maksymalnie 12 m,
    - wysokość budowli: maksymalnie 14 m,
  - b) dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 9) zasady kształtowania dachów:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów oraz wiat, budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
  - d) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit.c nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 750 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

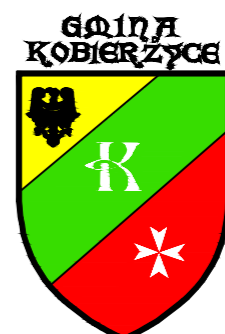
**§ 12.** Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30%.

**§ 13.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

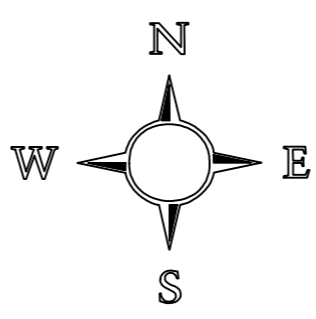
**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. TYNIECKIEJ W ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI DOMASŁAW

RYSUNEK PLANU



skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY KOBIERZYŃCE  
Z DNIA  
  
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO  
Z DNIA

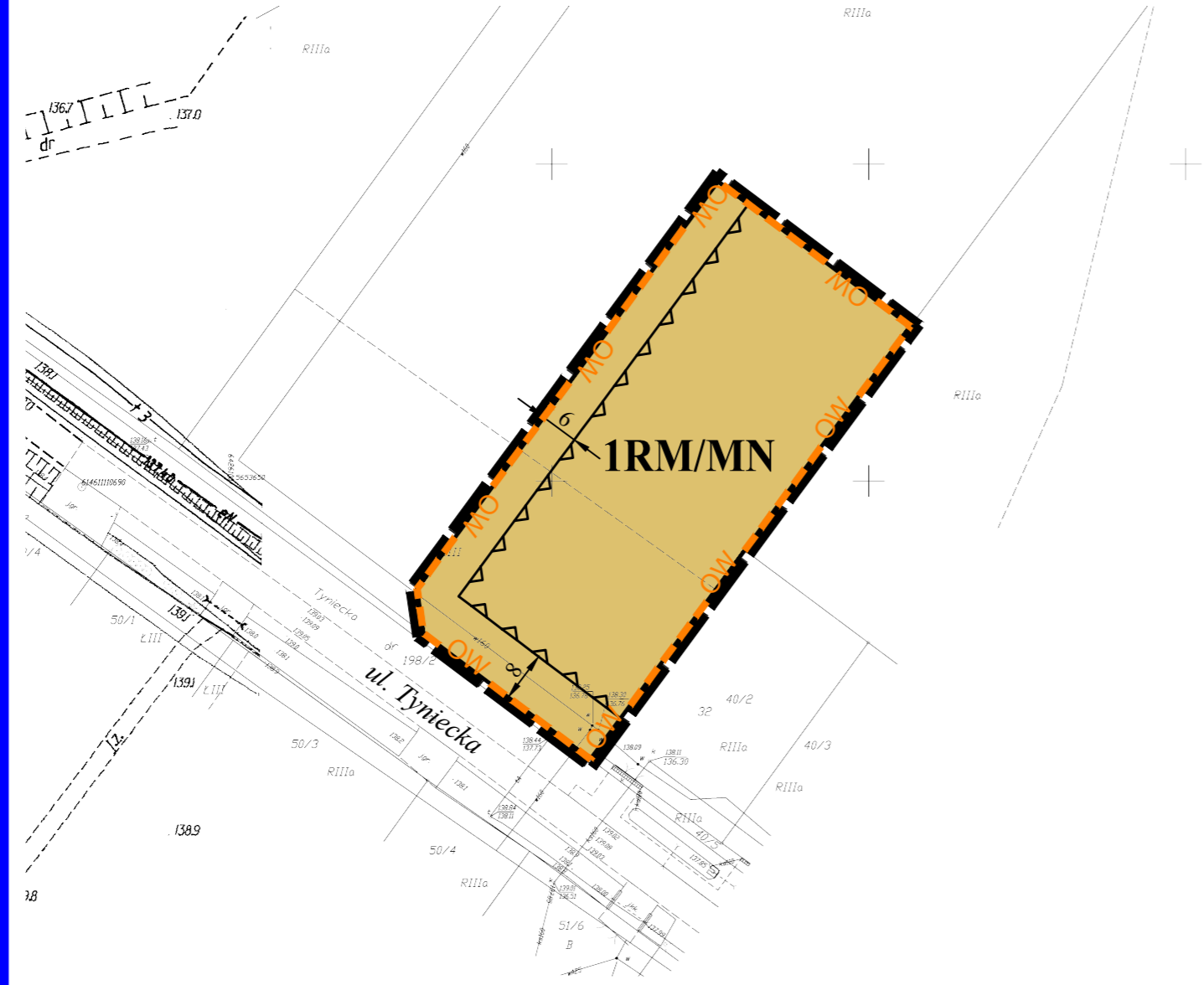
LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

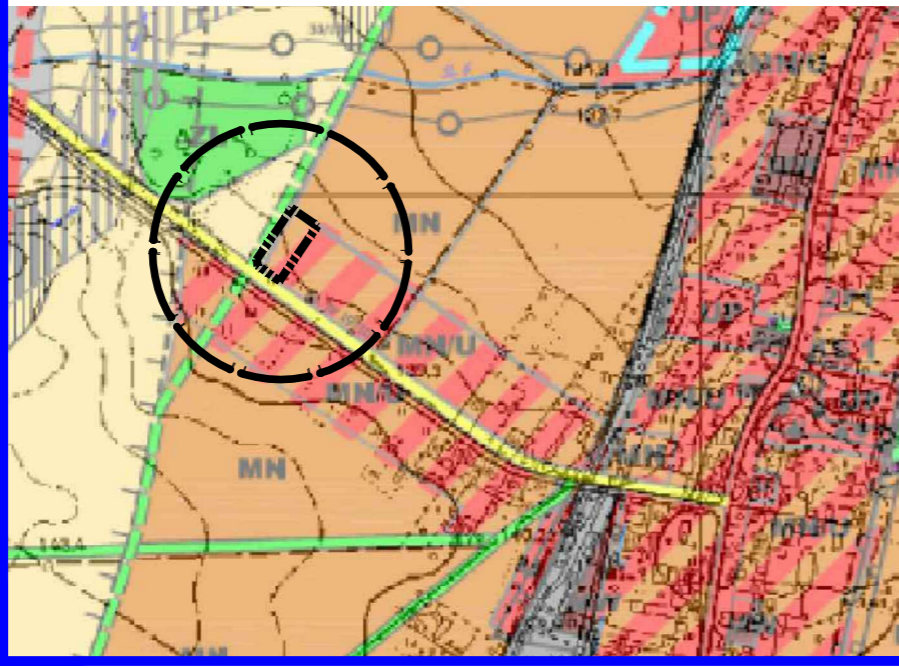
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- RM/MN TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ / MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICĄ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ul. Tyniecka NAZWY ULIC
- 10,5 WYMIARY W METRACH



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYŃCE DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU XL/785/18 Z DNIA 29.06.2018R.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOSI - 0,32 ha

C38

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2019

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2019 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tynieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Domasław  
podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2019

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2019 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tynieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Domasław inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

## UZASADNIENIE

### **sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz.1945)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tynieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Domasław sporządzony został na podstawie uchwały Nr XL/785/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tynieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Domasław.
2. Projekt planu obejmuje część dz. 41 położoną w środkowo-zachodniej części wsi Domasław, o powierzchni ok. 0,32 ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław uchwalony uchwałą Nr XXI/256/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 sierpnia 2012 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 grudnia 2012 r., poz. 4954. W obowiązującym planie teren przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Opracowany plan miejscowy zmienia ustalenia obowiązującego mpzp przez dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXIX/756/18 z dnia 8 czerwca 2018r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tynieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Domasław poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tynieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Domasław uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
  - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
  - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,

- 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 6) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego zmieniają ustalenia obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław uchwalony uchwałą Nr XXI/256/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 sierpnia 2012 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 grudnia 2012 r., poz. 4954. W obowiązującym planie teren przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Opracowany plan miejscowy zmienia ustalenia obowiązującego mpzp przez dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Domasław.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław uchwalonego uchwałą Nr XXI/256/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 sierpnia 2012 r. w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: plan miejscowy obejmuje grunty rolne przeznaczone w obecnie obowiązującym mpzp na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzupełnienie dopuszczalnych funkcji o zabudowę zagrodową nie wymaga uzyskania dodatkowej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu 1RM/MN,
    - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
    - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
  - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego

przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
    - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tynieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Domasław wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 21.11.2018 r.
    - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tynieckiej w środkowo-zachodniej części wsi Domasław wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 21 listopada do 12 grudnia 2018 r.
    - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późniejszymi zmianami),
    - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 do 29 lipca 2019 r. Do dnia 12 sierpnia 2019 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 22 lipca 2019 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.
    - e) we wskazanym terminie, tj. do dnia 12 sierpnia 2019 r., nie zostały złożone żadne uwagi do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
  - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
  - 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
  - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 15) teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej został wyznaczony w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
  - 16) ustalenia planu miejscowego nie dotyczą terenów przeznaczonych do przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
  - 17) zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późniejszymi zmianami) – zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXII/274/12 z dnia 3 października 2012 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy obojętna finansowo, ponieważ plan nie przewiduje wydatków z budżetu gminy na realizację zadań celu publicznego.