

**UCHWAŁA NR XX/367/16
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 28 października 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul.
Lipowej w południowo-wschodniej części wsi Wysoka**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz.778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) w związku z uchwałą XXXV/521/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 listopada 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w południowo-wschodniej części wsi Wysoka stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r., Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., Nr XVI/266/15 z dnia 22 kwietnia 2016 r. oraz Nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w południowo-wschodniej części wsi Wysoka, zwany dalej planem obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu zgodnie z uchwałą XXXV/521/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 listopada 2013r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 4) granica strefy historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 - 6,3 MPa;
- 6) strefa od linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1, 2 i 3, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jakoogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem §7 pkt 2 oraz §11 pkt 1 i 2 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnie terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) 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;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
- 8) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.).

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa;
- 2) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedażowej do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 3) obsługa firm i klienta - należy przez to rozumieć 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;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 5) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepublicznych przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, obiektów opieki społecznej;
- 6) usługi kultury - należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, świetlice.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
- 2) ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone od linii rozgraniczającej terenu, określone w Rozdziale 3 w ustaleniach dla terenów;
 - b) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - balkony o więcej niż 1,5 m,
 - galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
 - c) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji;
- 3) tereny 1MN i 2MN zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 9. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenu 1MN ustala się strefę historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) przy realizacji inwestycji wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy,
 - b) budynki należy realizować jako murowane, elewacje kształtować w sposób symetryczny,
 - c) obowiązkowe do stosowania dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 38° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym,
 - d) w zakresie materiałów elewacyjnych należy stosować elewacje tynkowane lub ceglane z zakazem stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - e) w elewacjach dopuszcza się stosowanie elementów wykonanych z drewna i metaloplastyki,

- f) do elewacji tynkowanych należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków zlokalizowanych we wsi, w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
- g) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem §7 pkt 1 uchwały,
- h) dopuszcza się ogrodzenia murowane, z elementami drewna, metaloplastyki,
- i) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 160 cm,
- j) wprowadza się zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub terenie element obcy,
- k) nowe linie teletechniczne i energetyczne należy prowadzić w formie kablowej (podziemnej),
- l) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

§ 10. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek dla terenów 1MN i 2MN: 800 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: kąt nie mniejszy niż 70°;
- 4) dopuszcza się, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze planu, w strefie 20 m od osi linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew,
 - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
- 2) w obszarze planu, w strefie kontrolowanej o szerokości 35 m od osi gazociągu DN 350 o ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy,
 - b) zakaz sadzenia drzew w pasie 3 m od osi gazociągu,
 - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do gazociągu;
- 3) przy wyznaczaniu miejsc parkingowych ustala się:
 - a) w przypadku jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 5 to 4% ogólnej liczby stanowisk przy czym nie mniej niż jedno należy przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż to wynika z przepisów odrębnych,
 - b) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych).

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
- sieci wodociągowej,
 - indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
- c) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się odprowadzenie do sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
- b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
- 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek,
- b) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
- c) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10 m, należy wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
- d) minimalna szerokość pasa ruchu:
- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 3) w przypadku kiedy działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą publiczną, obsługa komunikacyjna działki powinna odbywać się za pomocą drogi o niższej klasie funkcjonalnej.

§ 14. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów.

§ 15. 1. Dla terenów 1MN i 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające: usługi gastronomii, handlu detalicznego, obsługi firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej oraz usługi kultury.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) 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.

3. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,
 - b) ustala się wskaźnik co najmniej:
 - 400 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w układzie wolnostojącym,
 - 250 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny w układzie bliźniaczym,
 - c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
 - c) dla infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i dróg wewnętrznych dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone w lit. a i b;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) dla usług dodatkowo:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
- następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
- każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,

9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- a) 8 m od strony dróg publicznych,
- b) 3 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi nieoznaczonymi na rysunku planu;

10) zasady kształtowania dachów:

- a) dla terenu 1MN zgodnie z §9 pkt 2 lit c,
- b) dla terenu 2MN dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 30° - 45°;
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych oraz materiału pokrycia dachu, określone w lit. a i b, nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Teren 1MN znajduje się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 uchwały.

§ 16. 1. Dla terenów 1KDL i 2KDL - tereny dróg klasy „L” lokalne ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:

- 1) 1KDL – 0,5 m do 5,1 m jako poszerzenie istniejącej drogi;
- 2) 2KDL – 0,5 m do 4,8 m jako poszerzenie istniejącej drogi.

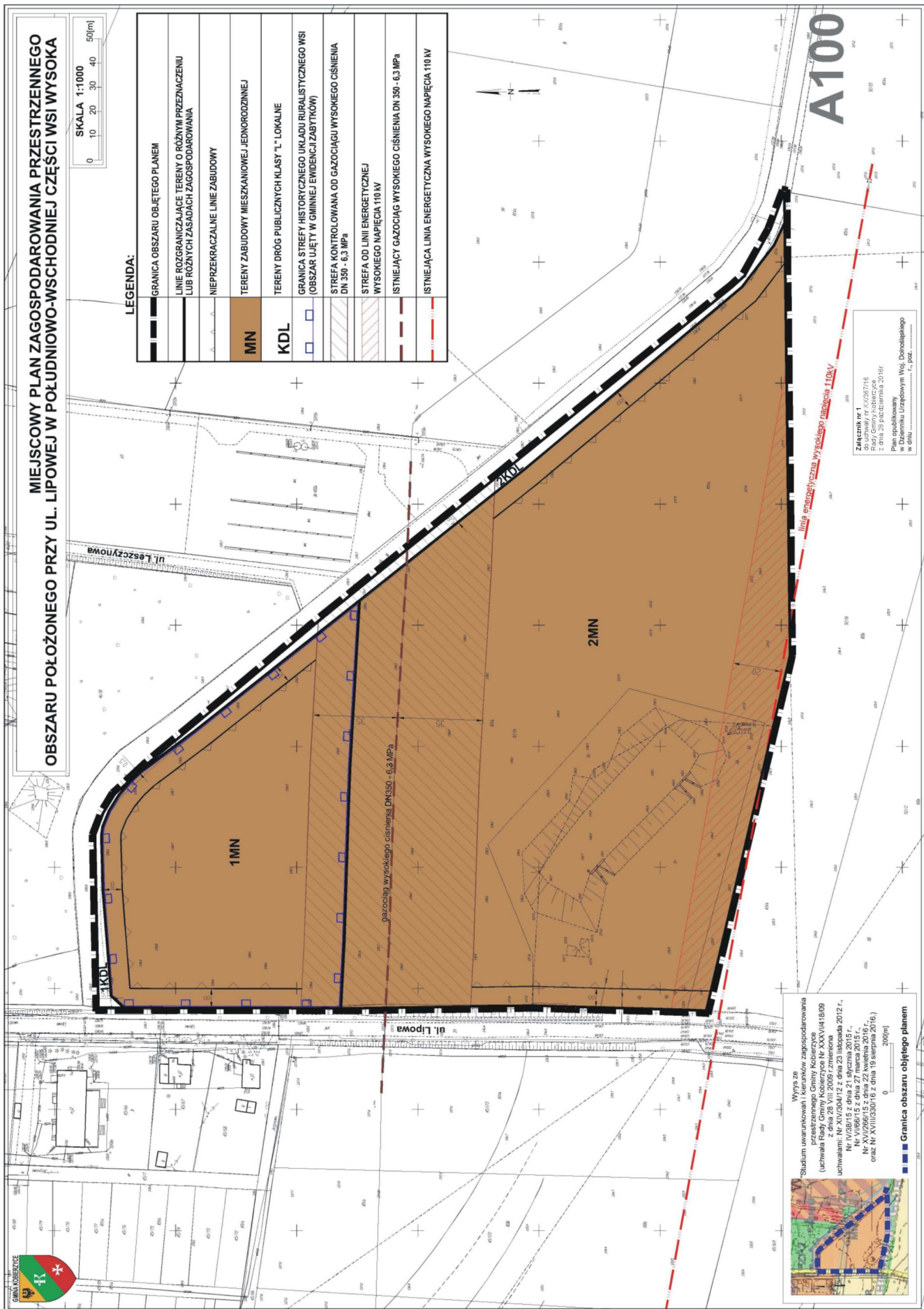
Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Kobierzyce

Elżbieta Regulska



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/367/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 28 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w południowo-
wschodniej części wsi Wysoka.**

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w południowo-wschodniej części wsi Wysoka* zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego 2016r. do 14 marca 2016r., w wyniku, którego wpłynęła jedna nieuwzględniona uwaga do ustaleń planu.

2. W dniu 10 marca 2016 r. wpłynęła uwaga o treści:

- 1) Podział obszaru objętego planem ze względu na przeznaczenie terenów został dokonany na rysunku planu w zaledwie małej szczegółowości, tj. bez wydzielenia pojedynczych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz bez wyznaczenia ciągów komunikacyjnych. Wobec powyższego niemożliwe jest oszacowanie przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, a tym samym określenie optymalnej lokalizacji stacji transformatorowej gwarantujące zaopatrzenie w energię elektryczną odbiorców z całego obszaru objętego planem.
- 2) Na załączniku graficznym należy nanieść proponowane lokalizacje stacji transformatorowych
- 3) Po uwzględnieniu powyższych uwag projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożyć do ponownego uzgodnienia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną.
- 4) Skablowanie lub przebudowa istniejącego odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV będzie możliwa wyłącznie na koszt i na wniosek zainteresowanych inwestorów w porozumieniu z Tauron Dystrybucja SA. Odział we Wrocławiu w oparciu o uzyskane od TAURD Dystrybucja warunki przebudowy. Szczegóły techniczne przebudowy zostaną określone w warunkach przebudowy sieci. W przypadku planowania przebudowy linii po terenach prywatnych należy w planie wyznaczyć: orientacyjne trasy..

3. Rozstrzygnięcie:

- 1) Układ, wielkość i rozplanowanie przyszłych działek określone zostanie na etapie realizacji ustaleń planu z zachowaniem wymogów wynikających z §10 uchwały w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości lub wymogów §15 ust.3 pkt2 uchwały w przypadku zastosowania procedury wydzielania nowych działek budowlanych.
- 2) Rozmieszczenie ewentualnych stacji transformatorowych zależne będzie od docelowego podziału nieruchomości na działki budowlane i na etapie planu miejscowego brak jest uzasadnienia dla ich wyznaczania w ustaleniach przedmiotowego planu.
- 3) Projekt planu miejscowego zgodnie z obowiązującym prawem nie podlega uzgodnieniu z dostawcą energii elektrycznej.
- 4) Zasady przebudowy istniejącej sieci energetycznej w zakresie sposobu jej finansowania oraz warunków technicznych określają przepisy odrębne i nie mogą stanowić ustaleń planu.
- 5) W związku z powyższym Rada Gminy przychylając się do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kobierzyce i rozstrzyga o **nieuwzględnieniu** złożonej uwagi w całości.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/367/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 28 października 2016 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w południowo-wschodniej części wsi Wysoka inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w południowo-wschodniej części wsi Wysoka, w projekcie planu nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających określenia sposobu ich realizacji oraz określenia zasad ich finansowania.

2. Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Gminy w Kobierzycach stwierdza brak przedmiotu do dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w południowo- wschodniej części wsi Wysoka

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w południowo-wschodniej części wsi Wysoka* sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XXXV/521/13 Rady Gminy Kobierzycze z dnia 29 listopada 2013r.
2. Celem opracowania planu jest przede wszystkim dostosowanie parametrów zabudowy do aktualnych potrzeb oraz niewielka korekta układu komunikacyjnego dotycząca drogi gminnej.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.), a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, w tym także wynikające z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2016r. poz. 672 z późn. zm.).
4. Uzgodnienie projektu planu przez Zarząd Powiatu Wrocławskiego nastąpiło w trybie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. poprzez nieprzedstawienie stanowiska w wyznaczonym 21 dniowym terminie na dokonanie uzgodnienia (wcześniejsze postanowienie Zarządu Powiatu Wrocławskiego nr SP-DT.7111.50.2.2015.MW. o uzgodnieniu projektu planu z uwagami zostało w całości uchylone postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego nr SKO 412/2/15 z dnia 30 listopada 2015r.).
5. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*), w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1 z uwzględnieniem charakteru istniejącej i projektowanej zabudowy w tej części wsi Wysoka;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §8 uchwały,
 - b) poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych,
 - c) w obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, w związku z czym przedmiotowy plan nie odnosi się do tych zagadnień;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu wyznaczona została, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, strefa historycznego układu ruralistycznego wsi – chroniącą walory kubaturowe wsi;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji a także poprzez wskazanie terenów 1MN i 2MN, które zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem wymagają zachowania odpowiedniego klimatu akustycznego;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapewnienie w planie racjonalnego gospodarowania terenów. Obszar planu położony jest bezpośrednio przy drodze powiatowej oraz drodze gminnej i stanowi kontynuację zabudowy wsi Wysoka;
 - 7) prawo własności – obszar planu obejmuje zarówno grunty osób fizycznych i prawnych jak i grunty gminne. Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z wykupem gruntu pod modernizację drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL i 2KDL. Tereny 1KDL i 2KDL zapewniają możliwość modernizacji istniejącej drogi położonej stycznie do obszaru planu od strony wschodniej i północnej;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w obszarze planu nie zidentyfikowano obszarów i obiektów mających znaczenie w tym zakresie, co potwierdzone zostało poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – w przedmiotowym planie interes społeczny realizowany jest poprzez wyznaczenie terenów 1KDL i 2KDL dla celów modernizacji istniejącej drogi publicznej;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez realizację przepisów prawa w zakresie procedury sporządzenia planu miejscowego i zapewnienie możliwości niezbędnego udziału w tych pracach osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadających osobowości prawnej;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
6. Realizacja wymogu wynikającego z art. 1 ust. 3 ustawy spełniona została poprzez uwzględnienie interesu publicznego jakim jest wyznaczenie terenów dla korekty istniejącego układu komunikacyjnego.
 7. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni nastąpiło poprzez uwzględnienie w ustaleniach planu położenia obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Wysoka i dostosowanie parametrów zabudowy do zabudowy otaczającej obszar planu. Ponadto część planu znajduje się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi.
 8. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w południowo-wschodniej części wsi Wysoka* jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXII/274/12 z dnia 3 października 2012r. w *sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce*.
 9. Jak wynika z *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w południowo-wschodniej części wsi Wysoka*”, realizacja ustaleń planu wiązać się będzie z koniecznością poniesienia nakładów na pozyskania gruntów prywatnych w ramach terenów 1KDL i 2KDL na cele modernizacji istniejącej drogi publicznej. Jednocześnie nie przewiduje się praktycznie dochodów związanych ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Należy stwierdzić, że realizacja planu będzie mieć wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy po stronie wydatków, ale wiąże się to z realizacją inwestycji stanowiącej interes publiczny.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w południowo-wschodniej części wsi Wysoka* wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.