

**UCHWAŁA NR XXXII/604/17
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 30 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w środkowo-zachodniej części obrębu Małuszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVI/269/16 z dnia 22 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w środkowo-zachodniej części obrębu Małuszów i stwierdzeniu, iż przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XVII/330/16, z dnia 19 sierpnia 2016r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w środkowo-zachodniej części obrębu Małuszów, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XVI/269/16 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 kwietnia 2016r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, 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) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

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

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół 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 którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchni zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;
- 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.

§ 5. Ileż w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:
 - a) finanse – pośrednictwo finansowe: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratulnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - b) gastronomia – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) handel detaliczny – sprzedaż detaliczna towarów o łącznej powierzchni sprzedaży do 200m², z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) niepubliczne usługi oświaty – działalność niepublicznych 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,
 - e) obsługa firm i klienta – biura związane z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
 - f) usługi drobne – fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa 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,
 - g) kultura – budynki teatrów, kin, muzeów, klubów, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, galerii, ekspozycji, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - h) obsługa pojazdów samochodowych – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, w tym stacje paliw, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, myjnie, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - i) montaż instalacji – działalność związana z usługami montażu instalacji: elektrycznych, wodociągowych, gazowych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, teletechnicznych,
 - j) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod działalność urządzeń, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, m. in. ośrodki sportowo-rekreacyjne, tereny sportowe, parki rozrywki, strzelnice, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - k) turystyka – obiekty pod działalność turystyczną, hoteli, moteli, pensjonatów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

- l) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – budynki przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, klinik i centrów medycznych, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, urządzeń rekreacji oraz inne urządzenia i obiekty towarzyszące.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy:

- 1) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy części budynków o których mowa w lit. a, b, c, liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 2) 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;
- 3) w przypadku lokalizacji budowli o wysokości równej i większej 50m nad poziomem terenu obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie zasad 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) 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) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się chronione stanowisko archeologiczne: 6/32/82-27 AZP- (osada pradziejowa, osada ludności, kultury pucharów lejowatych z okresu neolitu), na obszarze, którego obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obejmującą cały obszar objęty planem dla której ustala się, że w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działek -minimum 2000m²;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 20m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰;

- 4) parametry ustalone w pkt. 1, 2, 3, nie dotyczą działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których obowiązują parametry wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się realizację systemów komunikacji wewnętrznej;
- 2) nowo wydzielane działki pod drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych,
 - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych,
 - 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych,
 - b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m,
 - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m;
- 3) ustala się liczbę miejsc postojowych:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m²,
 - c) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
 - d) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - e) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - f) miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) miejsca postojowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym.
- 5) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym, poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDD. Z uwagi na warunki bezpieczeństwa w ruchu drogowym oraz warunki techniczne, wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenu 1U od drogi krajowej nr 35 oraz dróg o symbolach 1KDg i 2KDg.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu

o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

- a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW oraz z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

- a) ustala się zaopatrzenie, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych:
 - z sieci wodociągowej,
 - z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę;

6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 12. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi dojazdowej wyznaczonej w niniejszym planie stanowi obszar przestrzeni publicznej;
- 2) na terenach publicznych dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni oraz nośników reklamowych a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, kultura, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługa pojazdów samochodowych, montażu instalacji, sport i rekreacja, turystyka, zdrowie i opieka społeczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzonej,
 - b) drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 15m;
- 2) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 60m;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

4) w zakresie zasad kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 70%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,4;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m²;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5).

§ 15. 1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1R, 2R, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze, łąki, pastwiska.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 16. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.

2. Na terenie o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej

3. Dopuszcza się zarurowanie rowu melioracyjnego.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 4m.

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 10m.

§ 19. 1. Wyznacza się teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 4m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Kobierzyce

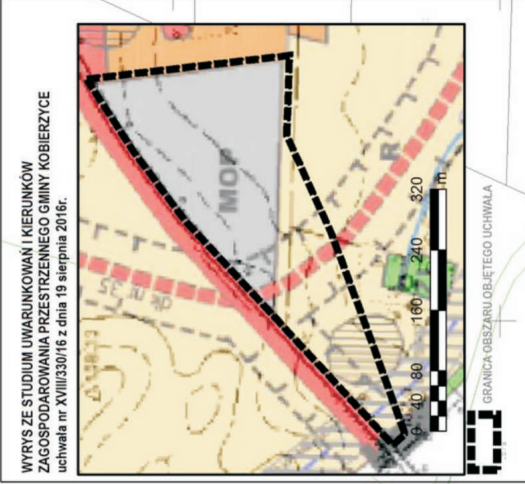
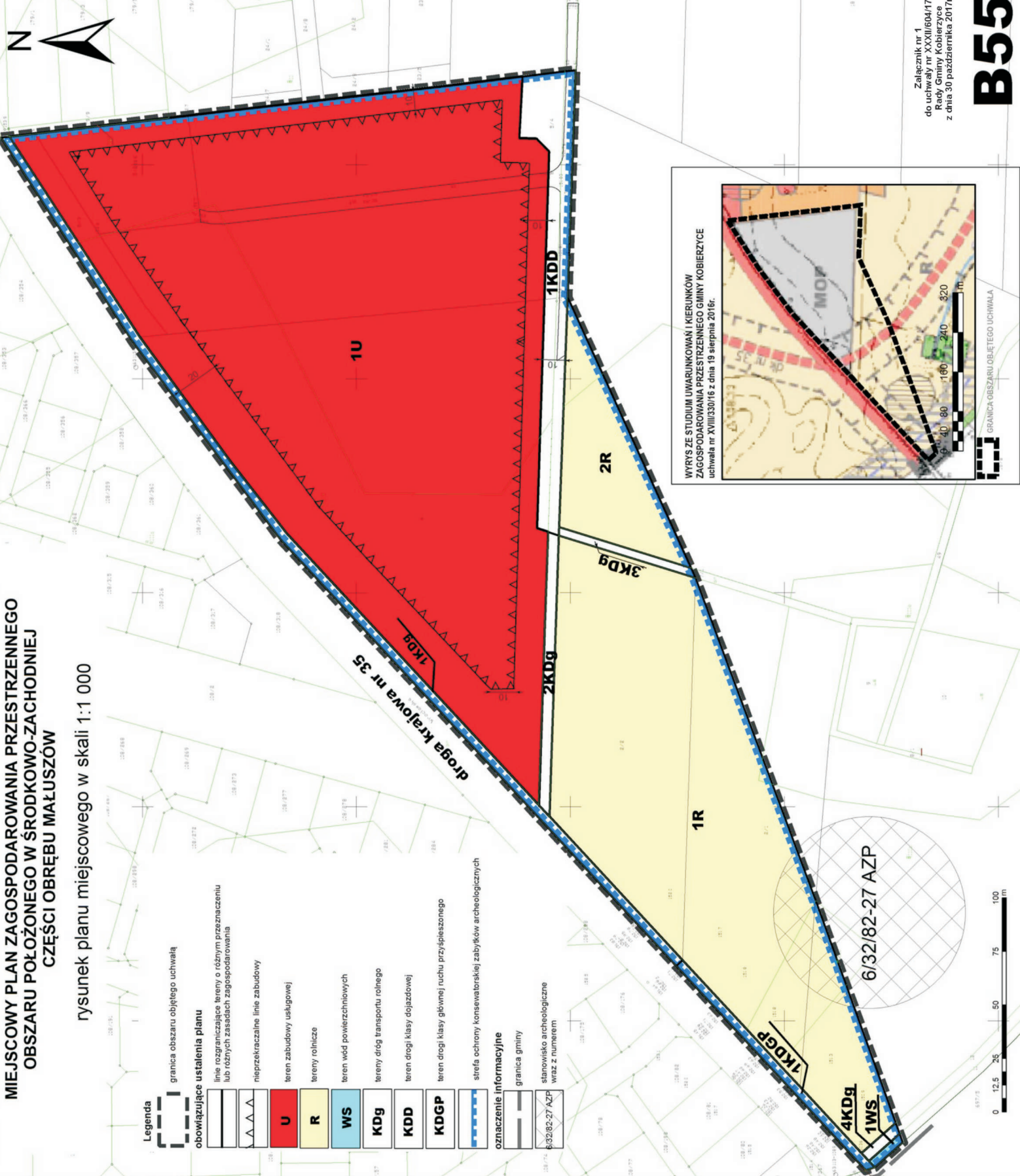
Elżbieta Regulska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ
CZĘŚCI OBRĘBU MAŁUSZÓW

rysunek planu miejscowego w skali 1:1 000

Legenda

- granicą obszaru objętego uchwałą
- obowiązujące ustalenia planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linię zabudowy
- teren zabudowy usługowej
- tereny rolnicze
- teren wód powierzchniowych
- teren drogi transportu drogowego
- teren drogi klasy dojazdowej
- teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- oznaczenie informacyjne
- granicę gminy
- stanowisko archeologiczne wraz z numerem



Załącznik nr 1
do uchwały nr XXII/604/17
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 30 października 2017r.

B55

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/604/17

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 30 października 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu płynęły 3 uwagi. Uwaga dotycząca zmiany przebiegu linii zabudowy oraz przedłużenia drogi 1KDD zostały uwzględnione w związku z czym projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Lista nieuwzględnionych uwag:

- uwaga o uzupełnienie przeznaczenia podstawowego o usługę magazynów i logistykę.

Przy ponownym wyłożeniu do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/604/17

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 30 października 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm).

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1875) zadania własne gminy.
- 2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
- 3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
- 4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1870 ze zm.).
- 5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 220 ze zm.).

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w środkowo-zachodniej części obrębu Małuszów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w środkowo-zachodniej części obrębu Małuszów sporządzony został na podstawie uchwały nr XVI/269/16 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 kwietnia 2016r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu gminy w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XVII/330/16, z dnia 19 sierpnia 2016r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art.1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny zainwestowane.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania nie ma obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne.
- 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji funkcji istniejących na obszarach przyległych, z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnie stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
- b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 10) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacyjnej.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w środkowo-zachodniej części obrębu Małuszów wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.