

**UCHWAŁA NR X/198/2019
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 21 sierpnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w rejonie ul. Porzeczkowej w północno-wschodniej części wsi Domasław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 ze zm.) 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 XLI/821/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Porzeczkowej w północno-wschodniej 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 w rejonie ul. Porzeczkowej w północno-wschodniej 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) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” ochrony 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 - 4, 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekoć 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 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. 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. 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) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Teren zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN zalicza się w zakresie ochrony przed hałasem do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu Ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV relacji Wrocław Klecina - Strzelin (S-173), o szerokości po 15 m od osi linii licząc w każdą stronę, w którym ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. 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.

§ 9. 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 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 750 m²,
- 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 60⁰ do 120⁰.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg gospodarczych transportu rolnego.

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-jezdnych, 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 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² 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.

§ 11. 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 i przesyłowej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

3. 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;

4. 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 10m³/dobę.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi firm i klienta, kultury i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, - sieci infrastruktury technicznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) powierzchnia całkowita usług stanowiących przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 50 m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) powierzchnia całkowita niepublicznych usług oświaty nie może przekroczyć 150 m².

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 nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogę gospodarczą transportu rolnego (dz. 348dr) zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDD (ul. Porzeczkowa) zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,80;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 500 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 6) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków: maksymalnie 12 m,
 - wysokość budowli: maksymalnie 14 m,
 - b) dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) 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 m²,

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 750 m²,

§ 13. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 2 m, co stanowi poszerzenie drogi dojazdowej (ul. Porzeczkowa) znajdującej się wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 14. 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%.

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

§ 16. 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 REJONIE UL. PORZECZKOWEJ W PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI DOMASŁAW**

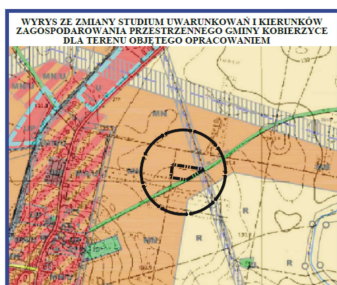
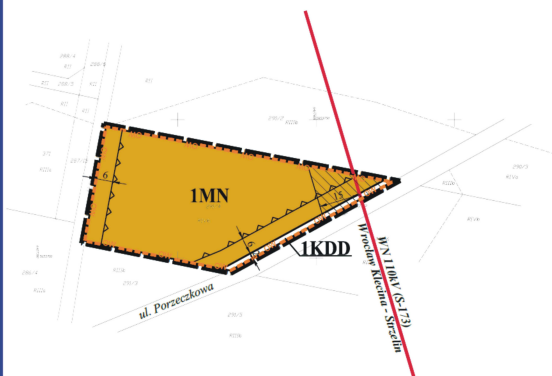
RYSUNEK PLANU



skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR X/198/2019
RADY GMINY KOBIERZYŃ
Z DNIA 21 SIERPNIA 2019r.



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- WYMIARY W METRACH
- NAZWY ULIC

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU XLII/821/19 Z DNIA 24.08.2019R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 0,32 ha

C39

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/198/2019

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 21 sierpnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Porzeczkowej w północno-wschodniej 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 X/198/2019

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 21 sierpnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Porzeczkowej w północno-wschodniej 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 w rejonie ul. Porzeczkowej w północno-wschodniej części wsi Domasław sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLI/821/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Porzeczkowej w północno-wschodniej części wsi Domasław.
2. Projekt planu obejmuje dz. 291/4 położoną w północno-wschodniej 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 rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Opracowany plan miejscowy zmienia ustalenia obowiązującego mpzp przez przeznaczenie pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
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 w rejonie ul. Porzeczkowej w północno-wschodniej 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 w rejonie ul. Porzeczkowej w północno-wschodniej 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 rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Opracowany plan miejscowy zmienia ustalenia obowiązującego mpzp przez przeznaczenie pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: plan miejscowy obejmuje grunty rolne IVb klasy bonitacyjnej, nie wymagającej uzyskania 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 1MN,
 - 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 w rejonie ul. Porzeczkowej w północno-wschodniej 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 w rejonie ul. Porzeczkowej w północno-wschodniej 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 mieszkaniowej jednorodzinnej został wyznaczony w oddaleniu od głównych dróg publicznych, ze względu na charakter zabudowy podstawowym środkiem transportu będzie prawdopodobnie transport prywatny, za nie publiczny transport zbiorowy.
 - 16) ustalenia planu miejscowego nie dotyczą terenów przeznaczonych do przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
 - 17) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została wyznaczona poza granicami obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy; teren ma dostęp do sieci komunikacyjnej.
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.