



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 sierpnia 2018 r.

Poz. 4125

UCHWAŁA NR XLI/813/18 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 24 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXIX/563/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka oraz po stwierdzeniu, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą nr XXXIX/756/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 8 czerwca 2018 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka, zwany dalej „planem”.

2. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z uchwałą nr XXIX/563/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 września 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka, w granicach określonych na załączniku nr 1 do tej uchwały.

§ 2. 1. Integralną część planu stanowią:

- 1) uchwałą;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody, urządzenia dla niepełnosprawnych oraz elementy budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linii zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie, przy założeniu, że jego udział będzie dominującą formą zagospodarowania powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego ale znajdujące się w wolnej przestrzeni służące rekreacji, wypoczynkowi czynnemu lub rozrywce ruchowej, których maksymalna wysokość to 5 m;
- 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) usłudze gastronomii – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne jak kluby bilardowe lub kręgielnie;
- 7) usłudze publicznej – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami z zakresu:
 - a) administracji,
 - b) sportu,
 - c) szkolnictwa publicznego,
 - d) kultury,
 - e) zdrowia;
- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 9) uzupełniającym sposobie zagospodarowania – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej, przy czym łączny udział takich działek będzie stanowił mniej niż 40% powierzchni poszczególnych terenów.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w ust. 1 powyżej, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i normami.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 5) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) stanowisko archeologiczne;

- 8) cały obszar mpzp – strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) wymiarowanie w [m].

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – poza obszarem objętym planem.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w § 4 ust. 1 pkt 4 – 6 oraz w § 17 - § 19 uchwały.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) dla sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym, możliwość ich lokalizacji poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) dopuszczenie zachowania sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg publicznych,
 - c) inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji działalności mogących powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny z przepisami odrębnymi, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz § 17 - § 19 uchwały.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego nr 1/85/81-28 AZP, w obrębie którego w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy uwzględnić wymogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na całym obszarze planu strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w obrębie której w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy uwzględnić wymogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzenią publiczną tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP**, **1KDL**;
- 2) na terenach, o których mowa w ust. 1 powyżej:
 - a) możliwość stosowania rozwiązań mających na celu dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych,

- b) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, w szczególności blaszanych garaży lub pawilonów;
- 3) pozostały zakres ustaleń, niewymieniony w pkt 1 i 2 powyżej, zawarty jest w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe” uchwały.

§ 11. 1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych nie określa się ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenie **1UP**: 1500 m²,
 - b) na terenach pozostałych: 5 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenie **1UP**: 18 m,
 - b) na terenach pozostałych: 2 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

2. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy nie ustala się z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w jej obrębie robót budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) z dopuszczeniem budowy nowej, rozbudowy, przebudowy i remontu istniejącej sieci dystrybucyjnej w formie elektroenergetycznych linii napowietrznych lub kablowych wraz z przyłączami oraz budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru;
- 3) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych i zbiorowych źródeł energii cieplnej,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru,
 - c) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

5) zaopatrzenie w wodę:

- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
- b) z indywidualnych ujęć wody,
- c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:

- a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi;

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
- b) niezanieczyszczonych do gruntu, na teren działki lub do szczelnych zbiorników w celu ich magazynowania oraz ponownego wykorzystania;

8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 7 m;
- 3) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w liczbie:
 - a) 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych w usługach:
 - administracji,
 - oświaty,
 - kultury;
 - b) 1 miejsce postojowe na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji,
 - c) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden lokal usług gastronomii,
 - d) 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych;
- 4) liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca postojowe, w ilości analogicznej jak w lit. a powyżej.
- 5) realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 1%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) budynki gospodarcze,
- b) wiaty,
- c) dojścia,
- d) dojazdy,
- e) miejsca postojowe,
- f) garaże,
- g) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
- h) zieleń urządzoną,
- i) wydzielone lokale w budynkach usług publicznych pod usługi gastronomii,
- j) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków:

- usługowych: 19 m,
- pozostałych: 5 m;

b) budowli:

- wiat: 5 m,
- pozostałych: 22 m;

3) intensywność zabudowy:

- a) maksymalną 1,8,
- b) minimalną 0,1;

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

5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy w formie dowolnej;

7) pokrycie dachów dowolnym materiałem;

8) dowolną kolorystykę dachów.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) urządzenia wodne,
- b) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,

- c) zieleń urządzoną;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość urządzeń lub budowli 3 m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy lokalnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- 1) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzoną.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 0,5 m do 1,3 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

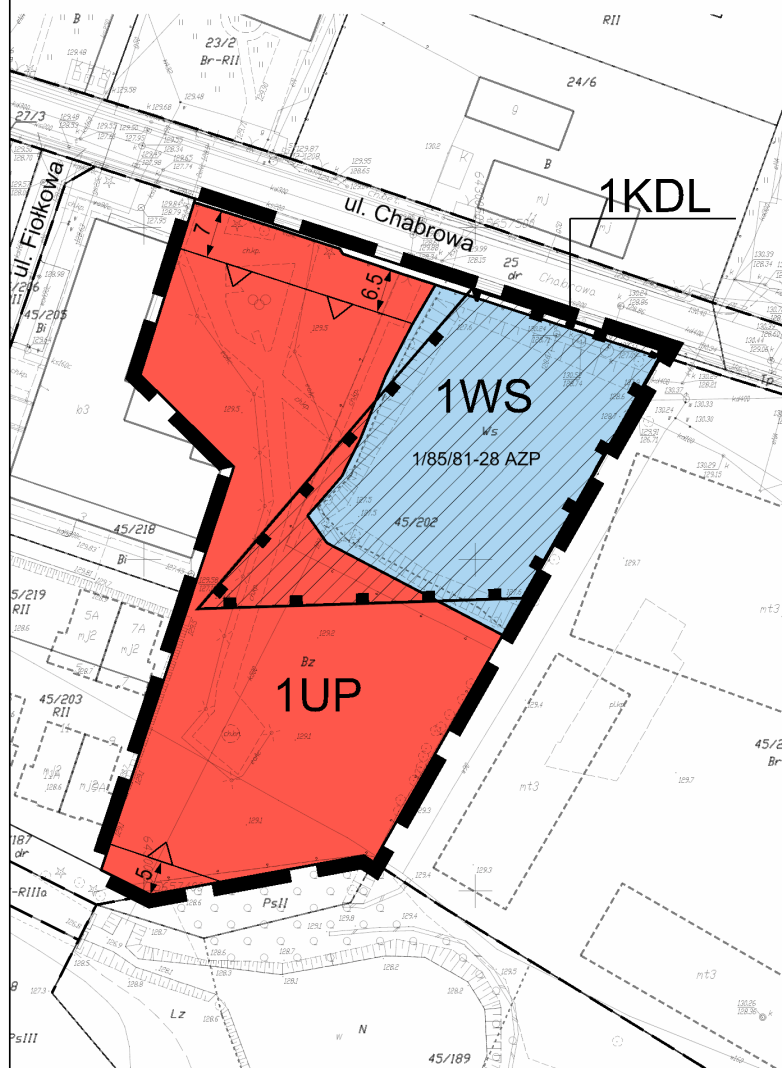
Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:
E. Regulska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy
ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka

Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/813/18
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 sierpnia 2018 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Kobierzyce
Uchwała nr XXXIX/756/18 Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 8 czerwca 2018 r.
SKALA 1:5000



Oznaczenia:

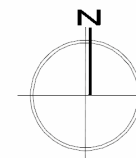
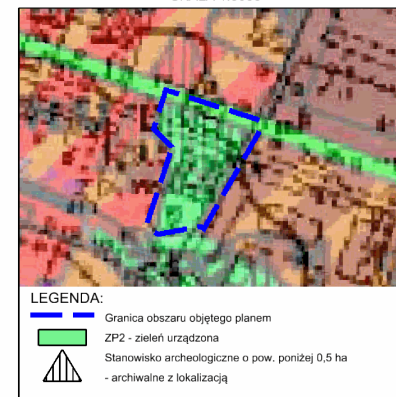
OBOWIAZUJACE USTALENIA PLANU

-  Grania obszaru objętego planem
 Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
 lub różnych zasadach zagospodarowania
 Nieprzekraczalna linia zabudowy
 UP Teren zabudowy usług publicznych
 WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
 KDL Teren drogi publicznej klasy lokalnej
 Stanowisko archeologiczne


 Strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
 Wymiarowanie w [m]

ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM
LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- — Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem



0 m

50 m

SKALA 1:1000



A138

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/813/18
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 24 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową i Fiołkową w środkowo-wschodniej części wsi Wysoka, Rada Gminy Kobierzyce nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/813/18

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 24 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Kobierzyce ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.