



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 lipca 2019 r.

Poz. 4405

UCHWAŁA NR VIII/167/2019 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Młodzieżowej w południowej części wsi Solna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLII/847/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Młodzieżowej w południowej części wsi Solna oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXIX/756/18 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 przy ul. Młodzieżowej w południowej części wsi Solna, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako 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, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć 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 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 zajętą przez budynek w stanie wykończonym, 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, markiz,
 - c) występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
 - 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, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 6) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **usługi sportu i rekreacji** - obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 2) **usługi publiczne** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
- a) usługi oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice,
 - b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,
 - c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,
 - d) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji, w tym place zabaw,
 - e) administracja publiczna.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego, określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 4) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) dla tego terenu ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, w granicach którego obowiązują następujące wymogi:
 - a) działania konserwatorskie w strefie „K” obejmują ochronę naturalnego krajobrazu przestrzennie związanego z historycznym założeniem parku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją A/3849/545/W z dnia 31.01.1984 r., znajdującego się bezpośredni poza północną granicą obszaru planu,
 - b) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki - wymagany materiał pokrywowy dachówka/lub oddający formę tradycyjnego pokrycia (strukturą i barwą) w kolorze matowym ceglastym, czerwonym;
 - c) elewacje tynkowe, stonowana kolorystyka (np. biel, rozbielone piaski, beże), obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,
 - d) architektura obiektów usługowych powinna być dostosowana do współczesnych form architektury przemysłowej i produkcyjnej oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej oraz uwzględniać walory otaczającego krajobrazu kulturowego,
 - e) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego - wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych o monolitycznych przesłach, konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych, panoramy wsi i obiektów zabytkowych,

- f) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; należy wykluczyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe oraz wymagające znacznych przeobrażeń krajobrazu;
 - g) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan:, aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery; układ dróg;
- 2) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą cały obszar objęty planem, w której dla 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) minimalne powierzchnie działek:

- a) dla terenu 1US – 2000 m²,
- b) dla terenu 1KDD - 2 m²;

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) dla terenu 1US – 20 m,
- b) dla terenu 1KDD - 2 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 140°.

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

1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných;

2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 7 m;
- b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5 m,
- c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5 m x 5 m,

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) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg i ulic.
 3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych.
 4. W zakresie odprowadzenia ścieków - ustala się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej.
 5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 2) zbiorniki gazu.
 8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
 9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej - ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu.

§ 12. Określa się 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, na 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi publiczne.
 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) parkingów i miejsc postojowych,
 - d) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
 - 2) zieleni.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

- 3) intensywność zabudowy:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu z drogą 1KDD oraz drogą publiczną klasy lokalnej, znajdującą się poza wschodnią granicą obszaru planu,
 - b) odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej, znajdującą się poza zachodnią granicą obszaru planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków - 8 m,
 - b) dla budowli - 15 m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.
4. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg znajdujących się poza obszarem planu, przyległych do terenu.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) w minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
 - 2) miejsca postojowe dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.
- § 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe - teren dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§ 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:
E. Regulska



Załącznik nr 2 do uchwały nr VIII/167/2019

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 27 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Młodzieżowej w południowej części wsi Solna

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), Rada Gminy Kobierzyce, uchwala co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia od 13 maja 2019 r. do 24 czerwca 2019 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Młodzieżowej w południowej części wsi Solna, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VIII/167/2019

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 27 czerwca 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 ze zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1530), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Młodzieżowej w południowej części wsi Solna, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) modernizacją i utrzymaniem drogi publicznej;
- 2) utrzymaniem terenów sportu i rekreacji oraz usług publicznych;
- 3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia ulicznego drogi publicznej.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.