

**UCHWAŁA NR XX/368/16
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 28 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XVII/297/16 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 czerwca 2016r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r., Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., Nr XVI/266/16 z dnia 22 kwietnia 2016r. oraz Nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej w południowo-wschodniej części wsi Ślęza, zwany dalej planem obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 4) oznaczenia wymiarowe;
- 5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa - Ł300.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1, 2, 3, 4 i 5, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne 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 wyłącznie 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 zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 8) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

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

- 1) finanse - należy przez to rozumieć usługi związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratualnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalnymi i rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedażowej do 400 m², z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 5) obsługa firm i klienta - należy przez to rozumieć usługi biurowe: związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 6) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania,

łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie;

- 7) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepublicznych przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, centrów medycznych, klinik (szpitali), zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, obiektów opieki społecznej;
- 8) usługi kultury - należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, świetlice.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

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

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

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

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
- 3) tereny 1MN i 1R/B zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się odpowiednio do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz do terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) 1000 m² z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 10 m² dla lokalizacji infrastruktury technicznej, o której mowa w §11 pkt 3;

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) 20 m dla działek, o których mowa w pkt 1 lit. a,
- b) 2 m dla infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt. 1 lit. c;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°.

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

- 1) dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę;
- 2) nie wyznacza się terenów z zakazem zabudowy;
- 3) część obszaru planu znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej od gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3 MPa - Ł300, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;
- 4) przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilościach zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
 - rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - d) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków bytowych istniejącym systemem kanalizacji sanitarnej;

- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek,
 - b) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - c) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - d) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10 m, należy wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

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

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów.

§ 14. 1. Dla terenu 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

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

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

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

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Określa się:

1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,

b) ustala się wskaźnik co najmniej:

- 450 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w układzie wolnostojącym,

- 337 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym,

c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

a) 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,

b) 750 m² dla jednego segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego,

c) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a oraz b,

d) dla infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków) i dróg wewnętrznych dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone w lit. a i b;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;

6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

b) dla usług dodatkowo:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,

- następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,

- następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,

c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);

9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 m od strony drogi KDD oraz zgodnie z rysunkiem planu od strony strefy kontrolowanej od gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3 MPa - Ł300 (17,5 m od osi gazociągu);

10) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym;
- 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, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

§ 15. 1. Dla terenu 1R/B – teren rolniczy, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) uzupełniające: zabudowa zagrodowa.

2. Dla terenu 1R/B obowiązują następujące ustalenia:

1) 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.);

2) ustala się zakaz lokalizowania:

- a) budowli i budynków związanych z peletowaniem słomy,
- b) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
- c) silosów,
- d) obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²,
- e) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);

3) ustala się zakaz:

- a) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- b) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

3. Określa się:

1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 20%,
- b) ustala się wskaźnik co najmniej 3 000 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
- c) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,
- d) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;

2) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu od strony strefy kontrolowanej od gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3 MPa - Ł300 (17,5 m od osi gazociągu);
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° - 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków garażowych.

§ 16. 1. Dla terenu 1KDD - teren drogi klasy „D” dojazdowa ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

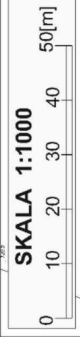
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Kobierzyce

Elżbieta Regulska



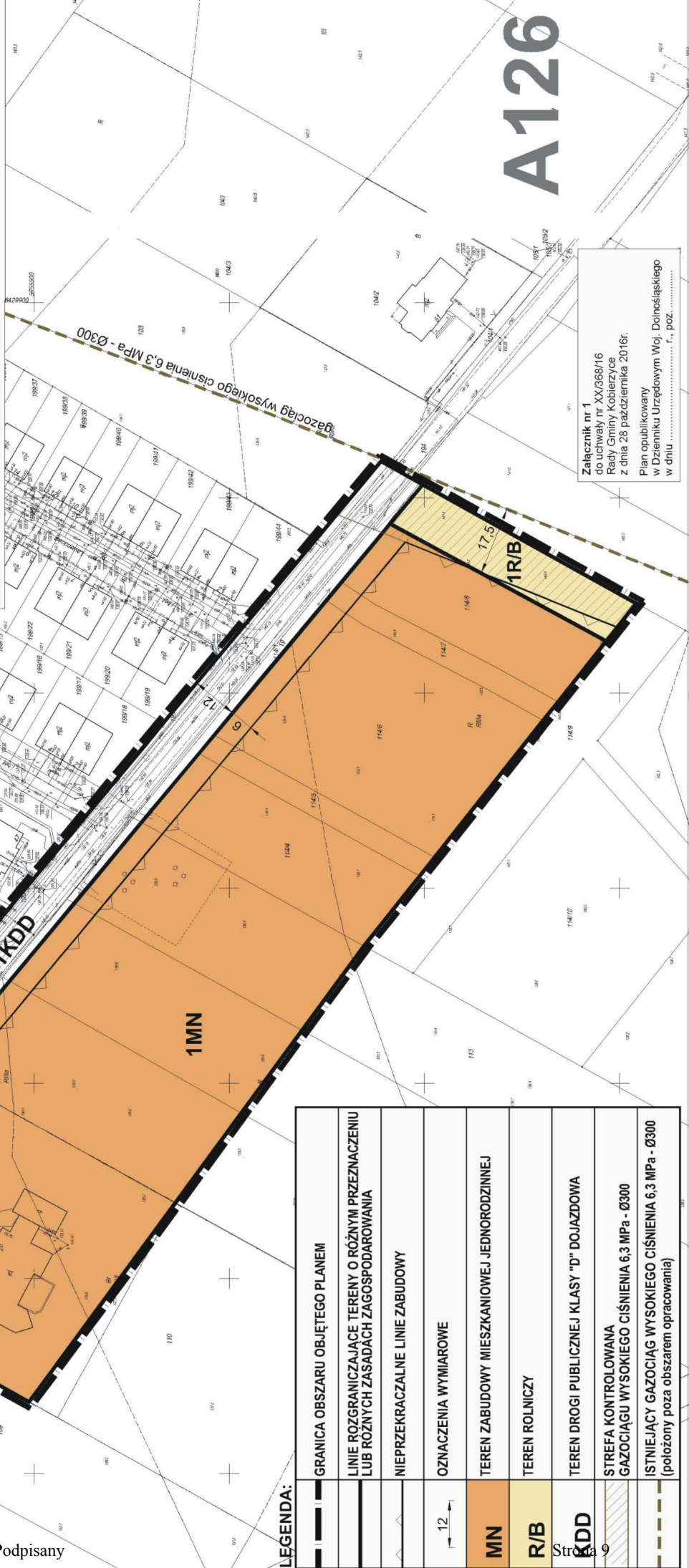
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. PARKOWEJ W POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI ŚLĘZA



Wyrys ze
 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
 przestrzennego Gminy Kobierzyce
 (uchwała Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXVI/418/09
 z dnia 28 VIII 2009 r. zmieniona
 uchwałami: Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r.,
 Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015 r.,
 Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015 r.,
 Nr XVI/266/15 z dnia 22 kwietnia 2016 r.,
 oraz Nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016.



■ ■ ■ Granica obszaru objętego planem



A126

Załącznik nr 1
do uchwały nr XX/368/16
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 28 października 2016r.
Plan opublikowany
w Dzienniku Urzędowym Woj. Dolnośląskiego
w dniu r., poz.

LEGENDA:

—	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
—	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
—	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
12	OZNACZENIA WYMIAROWE
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
R/B	TEREN ROLNICZY
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "D" DOJAZDOWA
17.5	STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA 6,3 MPa - Ø300
—	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA 6,3 MPa - Ø300 (położony poza obszarem opracowania)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/368/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 28 października 2016 r.

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

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* obszaru położonego przy ul. Parkowej w południowo-wschodniej części wsi Ślęza zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.) poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2016 r. do 10 października 2016r., w wyniku, którego wpłynęła jedna nieuwzględniona uwaga do ustaleń planu.

2. W dniu 3 października 2016r. wpłynęła uwaga o treści:

- 1) wniosek o wyznaczenie w pobliżu terenu 1R/B miejsca pod budowę stacji transformatorowej kontenerowej,
- 2) wymiary działki pod planowaną stację kontenerową to 6,26 x 4,91 m, w tym wymiar stacji 4,26 x 2,41 m,
- 3) prosimy o przesłanie do zaopiniowania wyznaczoną lokalizację.

3. Rozstrzygnięcie:

- 1) złożona w dniu 3 października uwaga stanowi wniosek do planu miejscowego,
- 2) termin składania wniosków do projektu plany wyznaczony zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy upłynął w dniu 20 lipca 2016 r. i w tym terminie nie wpłynął żaden wniosek,
- 3) jednocześnie ustalenia planu dopuszczają lokalizację stacji transformatorowych w obszarze planu,
- 4) w związku z powyższym Rada Gminy przychylając się do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kobierzyce i rozstrzyga o **nieuwzględnieniu** złożonej uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/368/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 28 października 2016 r.

Rozstrzygnięcie

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

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

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

UZASADNIENIE

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

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej w południowo-wschodniej części wsi Ślęza* sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XVII/297/16 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 czerwca 2016r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, w tym także wynikające z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 1232 z późn. zm.).
3. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1 z uwzględnieniem charakteru istniejącej i projektowanej zabudowy w tej części wsi;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §8 uchwały,
 - b) poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych,
 - c) w obszarze objętym planem występują grunty rolne, dla których pozostawiono użytkowanie rolne
 - d) w obszarze objętym planem nie występują grunty leśne, w związku z czym przedmiotowy plan nie odnosi się do zagadnień związanych z ochroną gruntów leśnych;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach planu nie występują zabytki kubaturowe, archeologiczne oraz strefy ochrony ochronne dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji a także poprzez wskazanie terenów 1MN oraz 1R/B, które zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem wymagają zachowania odpowiedniego klimatu akustycznego;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapewnienie w planie racjonalnego gospodarowania terenów bez kształtowania nowych enklaw zabudowy;
 - 7) prawo własności – obszar planu obejmuje zarówno grunty osób fizycznych i prawnych jak i grunty gminne (droga) bez naruszania praw własności.;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w obszarze planu nie zidentyfikowano obszarów i obiektów mających znaczenie w tym zakresie, co potwierdzone zostało poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

- 9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu brak jest terenów bądź ustaleń mających wpływ na potrzeby interesu publicznego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Obszar planu zaopatrzonej jest w istniejące podstawowe sieci infrastruktury (wodociąg Ø160, kanalizację Ø200, sieć energetyczną niskiego napięcia a także sieć gazową);
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez realizację przepisów prawa w zakresie procedury sporządzenia planu miejscowego i zapewnienie możliwości niezbędnego udziału w tych pracach osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu w ul. Parkowej zlokalizowany jest istniejący wodociąg Ø160 umożliwiający zaopatrzenie terenów w wodę.
4. Realizacja wymogu wynikającego z art. 1 ust. 3 ustawy spełniona została poprzez uwzględnienie interesu publicznego jakim wyznaczenie korekty układu komunikacyjnego. Na potrzeby planu sporządzono także następujące analizy i opracowania:
 - 1) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej w południowo-wschodniej części wsi Ślęza*”;
 - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej w południowo-wschodniej części wsi Ślęza*”;
 - 3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej w południowo-wschodniej części wsi Ślęza*”.
 5. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni nastąpiło poprzez uwzględnienie w ustaleniach planu charakteru zabudowy i zagospodarowania wsi Ślęza poprzez dostosowanie parametrów zabudowy do zabudowy istniejącej wsi.
 6. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej w południowo-wschodniej części wsi Ślęza* jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXII/274/12 z dnia 3 października 2012 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce.
 7. Jak wynika z *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej w południowo-wschodniej części wsi Ślęza*”, realizacja ustaleń planu nie będzie wiązać się z koniecznością poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej a więc nie będzie obciążać budżetu gminy Kobierzyce.

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