

**UCHWAŁA NR XIX/354/16  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 30 września 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy  
ul. LG w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr IX/118/15 z dnia 25 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. LG w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. LG w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich obiektów i obszarów;
- 2) 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, krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) zakazu zabudowy ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2. 1.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami i wjazdami do budynków, garaży wbudowanych, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, galerii, witryn, ramp, klatek schodowych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 2) **obiekty do parkowania** - należy przez to rozumieć samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję, takie jak budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

- 6) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;
- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 8) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 10) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, a także urządzenia monitoringu wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 3.** 1. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) określenie położenia linii zabudowy.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 4.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **bazy budowlane i sprzętowe** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów do przechowywania i konserwacji maszyn i sprzętu oraz obiektów firm i baz budowlanych, obiektów do przetwarzania materiałów budowlanych i gruzu wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) **finanse** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) **gastronomia i rozrywka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, obiektów działalności cateringowej oraz placówek gastronomiczno-rozrywkowych jak kluby bilardowe, kręgielnie, sale taneczne oraz obiektów do nich podobnych, wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 4) **handel detaliczny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem stacji paliw;
- 5) **handel hurtowy** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących do sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 6) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację placów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów pieszko-rowerowych, ciągów rowerowych, obiektów do parkowania;
- 7) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację stacji transformatorowych, stacji gazowych, obiektów infrastruktury kanalizacyjnej, obiektów infrastruktury wodociągowej, lokalnych kotłowni;
- 8) **obiekty kształcenia dodatkowego** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia, oraz działalność wspomagająca proces nauczania, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 9) **obiekty wystawienniczo – targowe** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów wystawienniczo-targowych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) **obsługa firm i klienta** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 11) **obsługa i naprawa pojazdów** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących obsłudze samochodów, w tym myjniem, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju oraz obiekty służące naprawie samochodów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 12) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, hostele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, obiekty kongresowe i konferencyjne, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 13) **produkcja** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej oraz przetwórstwa przemysłowego, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości, w tym wytwarzanie energii elektrycznej, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 14) **produkcja drobna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację niewielkich obiektów o powierzchni użytkowej do 200m<sup>2</sup>, związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 15) **sport i rekreacja** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących uprawianiu sportu i rekreacji, takich jak: kryte w całości lub części urządzenia sportowe, terenowe urządzenia sportowe oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 16) **transport, logistyka i magazyny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, a także stacje paliw;
- 17) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację punktów usług fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku

domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania, wypożyczalnie filmów, a także obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;

18) **zieleń urządzona** - należy przez to rozumieć tereny pod lokalizację zieleni parkowej, skwerów, placów zabaw wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. W obszarze planu dopuszcza się obiekty małej architektury, zieleń towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów** :

- 1) wymiar pionowy budowli nie może przekraczać 190m nad poziom morza, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
  - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
  - b) intensywności zabudowy,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) następujące części budynków mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy nie więcej niż:
  - a) 1,30m - w przypadku schodów zewnętrznych, wejść do budynków, klatek schodowych, zadaszeń nad wejściami i wjazdami, pochylni i ramp, garaży wbudowanych,
  - b) 1,0m - w przypadku balkonów, wykuszy, logii, galerii, witryn i tarasów,
  - c) 0,8m - w przypadku okapów, gzymsów, elementów odwodnienia i wystroju elewacji,
  - d) 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.

**§ 6.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30°;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5000m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 100m z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązuje:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2m.

**§ 7. 1.** Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych.

2. Granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych tożsame są z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1AG.

3. Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319, subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

**§ 8. 1.** Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w całym obszarze planu dopuszcza się dystrybucyjne i rozdzielcze sieci uzbrojenia;
- 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami, ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, obowiązuje zapewnienie do nich dostępu;

- 3) dopuszcza się likwidację, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) nie dopuszcza się własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę,
  - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
- a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
    - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej,
    - odprowadzenie do rowów otwartych,
    - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej, lub do szczelnych zbiorników lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej lub zbiorników indywidualnych;
- 8) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
- a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) opartych na źródłach energii odnawialnej z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru;
- 9) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
  - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru,
  - c) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym w przypadku istniejącej sieci napowietrznej dopuszcza się jej remont lub przebudowę w formie napowietrznej,
  - d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wbudowane w inne obiekty;
- 10) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 11) **w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów** obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 8m;
  - 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m.
- § 9.** Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.
- § 10. 1.** Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.
2. Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego umieszczonego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa stanowią linie rozgraniczające terenu 1KDG.

3. Tereny 1KDG, 2KDZ ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.

4. Na terenach o których mowa w ust. 3:

- 1) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 11.** Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na 30%.

**§ 12. 1.** Dla terenu aktywności gospodarczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1AG** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) bazy budowlane i sprzętowe,
- b) finanse,
- c) gastronomia i rozrywka,
- d) handel detaliczny,
- e) handel hurtowy,
- f) obiekty kształcenia dodatkowego,
- g) obiekty wystawienniczo – targowe,
- h) obsługa firm i klienta,
- i) obsługa i naprawa pojazdów,
- j) obsługa turystyki,
- k) produkcja z zastrzeżeniem ust. 2,
- l) produkcja drobna,
- m) sport i rekreacja,
- n) transport, logistyka i magazyny,
- o) usługi drobne;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) zieleń urządzona.

2. Z przeznaczenia produkcja, wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie w postaci paneli fotowoltaicznych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 85%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 4,5;
- 5) wysokość budynków i wymiar pionowy budowli przekrytych dachem nie może przekraczać 30 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 5;

7) wzdłuż granicy terenu z drogą 1KDG obowiązuje usytuowanie rzędu drzew, przy czym dopuszcza się jego przerwanie w miejscach dojazdów do terenu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od terenu 1KDG lub od przyległych dróg usytuowanych poza obszarem objętym planem;
- 2) obowiązują miejsca parkingowe towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla obsługi firm i klienta, finansów – 1,5 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla gastronomii i rozrywki, obiektów kształcenia dodatkowego i usług drobnych o powierzchni użytkowej co najmniej 100 m<sup>2</sup> – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla handlu detalicznego – 1 miejsce parkingowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla obsługi turystyki – 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy,
  - e) dla sportu i rekreacji - 12,5 miejsc parkingowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,
  - f) dla handlu hurtowego – 1 miejsce parkingowe na 500m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej,
  - g) dla produkcji – 1 miejsce parkingowe na 5 stanowisk pracy,
  - h) dla produkcji drobnej – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla baz budowlanych i sprzętowych, obiektów wystawienniczo targowych, transportu, logistyki i magazynów oraz obsługi i naprawy pojazdów – 1 miejsce parkingowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej albo 1 stanowisko na 5 stanowisk pracy.
- 3) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) do bilansu miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 9.

**§ 13.1.** Dla terenu drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) droga;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje droga klasy głównej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 17,6m w liniach rozgraniczających.

**§ 14.1.** Dla terenu drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) droga (poszerzenie pasa drogowego drogi znajdującej się poza obszarem planu);
- 2) infrastruktura techniczna;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje droga klasy zbiorczej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 42,7m w liniach rozgraniczających.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Kobierzyce

**Elżbieta Regulska**



MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
POŁOŻONEGO PRZY UL. LG W PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU  
BISKUPICE PODGÓRNE

B33

RYSUNEK PLANU SKALA 1:2000

WYRYS ZE STUDIUM  
OWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY

LEGENDA

|            |                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | Granice obszaru objętego planem                                                           |
|            | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|            | Nieprzekraczalne linie zabudowy                                                           |
| <b>AG</b>  | Tereny aktywności gospodarczej                                                            |
| <b>KDG</b> | Teren drogi publicznej klasy głównej                                                      |
| <b>KDZ</b> | Teren drogi publicznej klasy zbiorczej                                                    |
|            | Istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV, napowietrzna                |
|            | Szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w miejscu jej wskazania                      |
|            | Określenie położenia linii zabudowy                                                       |
|            | Orientacyjna powierzchnia terenu                                                          |

2KDZ

0,21 ha

1AG

17,6 ha

1KDG

0,64 ha

Załącznik nr 1 do uchwały XIX/354/16  
Rady Gminy Kobierzycze  
z dnia 30 września 2016r.

0m 10m 25m 50m

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/354/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 30 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. LG w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne, rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/354/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 30 września 2016 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. LG w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne będą finansowane z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania, przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

## Uzasadnienie

### **Uzasadnienie uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. LG w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne**

Celem przystąpienia do sporządzenia planu była potrzeba rozwoju terenów inwestycyjnych w gminie Kobierzyce. Projekt planu przewiduje teren aktywności gospodarczej o charakterze zbieżnym do sąsiedniej zabudowy przemysłowej i logistycznej. Uchwalenie planu pozwoli na dalsze zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Gminy Kobierzyce, pozwoli również na poprawę bezpieczeństwa w zakresie komunikacji samochodowej w rejonie wyjazdu z łącznicy węzła autostradowego, przewiduje bowiem teren pod rozwiązanie odpowiedniego skrzyżowania z ul. Chomicza.

**1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

**1) wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** –wymagania ład przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów;

**2) walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.

**3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione przez ustalenie wskaźnika obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej.

**4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia §7. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji szczegółowych, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 2 uchwały;

**5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

**6) walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.

**7) prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

**8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

**9) potrzeb interesu publicznego** – poprzez przeznaczenie terenu na drogi publiczne;

**10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §8 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

**11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez

zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 8 grudnia 2015r. roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 11.08.2016r. ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 19 sierpnia 2016r. do 9 września 2016r. . W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy, w dniu 2 września 2016 roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą nie przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi;

12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §8 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp**, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w zostało spełnione w wyniku optymalnego wykorzystania układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg.

2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – obszar objęty planem znajduje się w strefie obszarów aktywności gospodarczej zarówno Gminy Kobierzyce, jak i Gminy Kąty Wrocławskie, umożliwia to zorganizowanie transportu zbiorowego dla pracowników wszystkich obiektów znajdujących się w okolicy; Terenów mieszkaniowych w planie nie wyznacza się.

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - zostało spełnione ze względu na fakt, iż teren położony jest przy wykształconych ciągach komunikacyjnych umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową;

4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.** W dniu 3 października 2012r. Rada Gminy Kobierzyce przyjęła uchwałę nr XXII/274/12 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce. W przytoczonej uchwale stwierdza się o aktualności opracowań planistycznych. Zmiana przedmiotowego planu nie jest spowodowana brakiem aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale nowymi potrzebami i wnioskiem właściciela.

5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** Bilans finansów publicznych wykonany dla przedmiotowego jest dla budżetu gminy korzystny i przewiduje wzrost rocznych dochodów podatkowych od nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych. Konieczne będą wydatki na przebudowę układu komunikacyjnego, z uwagi jednak na fakt, iż służyć on będzie zarówno gm. Kąty Wrocławskie, jak i Kobierzyce, a dodatkowo jest wywołany przez inwestycje niedrogowe, możliwe jest dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych.