

**UCHWAŁA NR XL/777/18
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 29 czerwca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w rejonie ul. Ryszarda Chomicza w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIII/423/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 stycznia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Ryszarda Chomicza w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXIX/756/18 z dnia 8 czerwca 2018r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Ryszarda Chomicza w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały jest integralną częścią planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, tożsama z granicą obszaru objętego planem;
- 5) pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają znaczenie informacyjne.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów oraz brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brak dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ 4. 1. Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z uwzględnieniem §13 ust 2 pkt 2 i 3 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
 - 7) 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, markiz,
 - c) występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (wiaty, altany);
 - 8) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
 - 9) 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), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) finanse - obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny - obiekty usługowe związane ze sprzedażą detaliczną towarów;
- 4) handel hurtowy – obiekty związane z hurtową sprzedażą towarów;

- 5) obsługa firm i klienta – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 6) ochrona zdrowia – usługi związane z działalnością przychodni, poradni, ambulatoriów, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 7) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów;
- 8) produkcja – obiekty zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość;
- 9) budownictwo – obiekty firm i baz budowlanych;
- 10) transport – działalność związana z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości.

2. Przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

3. 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.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

2. W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 3/80/81-27 AZP (śląd osadnictwa ludności kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego).

3. Przed realizacją inwestycji ingerujących w istniejący poziom gruntu w obszarze strefy „OW” oraz stanowiska archeologicznego i jego sąsiedztwie wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §16 i §17, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. Zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości. Nowo wydzielone działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, przeznaczone na cele inne niż rolne i leśne, muszą spełniać następujące warunki:

- 1) minimalne powierzchnie działek: 5 000m², przy czym dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała powierzchnię pomniejszoną o 10%;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 20m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV: wyznacza się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV o szerokości 20m po obu stronach licząc od osi linii elektroenergetycznej, w którym obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) zakaz sadzenia drzew,
- 3) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.

2. Dla terenów: 1R i 1WS ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej 1 KDW (*ul. Ryszarda Chomicza*), poprzez drogi lokalne oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL, oraz poprzez istniejące skrzyżowanie skanalizowane (rondo) na ciągu *drogi krajowej nr 35* oznaczonej symbolem 1KDGP.

2. Obowiązują następujące parametry dróg wewnętrznych wydzielanych w granicach obszaru objętego planem:

- 1) szerokość w liniach podziału geodezyjnego co najmniej 12m;
- 2) obowiązuje zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących parametrów placów manewrowych oraz placów do zawracania w przypadku dróg nieprzelotowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie parkowania pojazdów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:

- 1) dla produkcji: minimum 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca pracy;
- 2) dla usług transportu: minimum 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc pracy;
- 3) dla pozostałych usług, w tym usług handlu do 100m² powierzchni sprzedaży:
 - a) minimum 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęcie 50m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
- 5) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1 – 4, należy odpowiednio sumować;
- 6) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 7) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części, na parkingach naziemnych, podziemnych lub wielopoziomowych;
- 8) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej.

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz jej parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych w granicach terenu 1R.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych jako urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100kW;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych (urządzeń wykorzystujących energię wiatru) i biogazowni jako urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych oraz realizację dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.

6. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń, budowli podczyszczających ścieki odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie inwestora.

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

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

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja, budownictwo, transport,
- b) zabudowa usługowa w rozumieniu § 5 uchwały, w tym usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi firm i klienta, ochrony zdrowia, usługi drobne, kultury oraz niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 10m i 20m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP,
- b) 10m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 2KDL,
- c) 10m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW;

- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
- 3) 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;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 3,5;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 75%;
- 6) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 30m;
- 8) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne formy dachów.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ograniczenia określone w § 10.

4. Minimalna powierzchnia działki:

- 1) dla zabudowy określonej w ust 1 pkt 1 minimum 5000m², przy czym dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała powierzchnię pomniejszoną o 10%;
- 2) dla zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej stanowiącej przeznaczenie uzupełniające minimum 4m².

§ 14. Wyznacza się teren rolny oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2. Przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 15. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 16. Wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 46m do 122m, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zieleń urządzona.

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

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 28m do 67m, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 10m.

§ 19. Wyznacza się teren drogi gospodarczej transportu rolnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDg, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga gospodarcza transportu rolnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4m do 7m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Kobierzyce

Elżbieta Regulska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE
UL. RYSZARDA CHOMICZA W PÓŁNOCNO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI OBREBU TYNIEC MAŁY

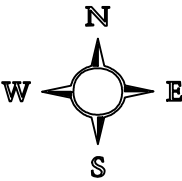


RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XL/777/18
RADY GMINY KOBIERZYCE
Z DNIA 29 CZERWCA 2018R.

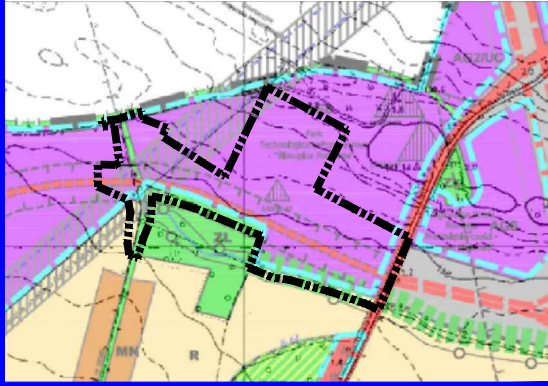
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
Z DNIA

skala 1:1000



- LEGENDA:**
- USTALENIA REGULACYJNE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
 - TEREN ROLNY
 - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - DROGI LOKALNE
 - DROGA WEWNĘTRZNA
 - DROGA GOSPODARZA TRANSPORTU ROLNEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW"
 - DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
 - PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN110kV
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- GRANICA GMINY
 - ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN110kV
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
 - NAMOWY ULIC
 - WYMIARY W METRACH

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE
UCHWAŁA NR XXXIX/756/18 Z DNIA 8.06.2018R.
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU: XXIII/423/17 Z DNIA 27.01.2017R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYMYSI: 19,93 ha

TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. RYSZARDA CHOMICZA W PÓŁNOCNO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI OBREBU TYNIEC MAŁY	SKALA:	1:1000
CZĘŚĆ:	RYSUNEK PLANU	DATA:	06.2018
ZESPÓŁ AUTORSKI:			

B66

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/777/18

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 29 czerwca 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Ryszarda Chomicza w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/777/18

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 29 czerwca 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Ryszarda Chomicza w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073, ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Ryszarda Chomicza w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXIII/423/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 stycznia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Ryszarda Chomicza w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały.
2. Projekt planu obejmuje obszar położony między: ul. Ryszarda Chomicza, Bielańską i drogą krajową nr 35, położony w północnej części obrębu geodezyjnego wsi Tyniec Mały, o powierzchni ok. 19,8 ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały uchwalona uchwałą Nr XXX/411/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 kwietnia 2013r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 31 maja 2013 r., poz. 3431. W obowiązującym planie tereny przeznaczone są na cele: zabudowy aktywności gospodarczej (AG), tereny rolne (R), wody powierzchniowe (WS), drogi główne ruchu przyspieszonego (KDGP), drogę gospodarczą transportu rolnego (KDg) i drogę wewnętrzną (KDW).
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXIX/756/18 z dnia 8 czerwca 2018r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Ryszarda Chomicza w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Ryszarda Chomicza w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
 - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu

- zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,
- 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - 6) zagospodarowania terenów górniczych,
 - 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego zachowują podstawowe ustalenia obowiązującej dotychczas zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały uchwalonej uchwałą Nr XXX/411/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 kwietnia 2013r. Zmiany w odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego dotyczą powiększenia terenów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą oraz dostosowania zakresu ustaleń planu do obowiązującej obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073). Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Bielany Wrocławskie.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz ustalenia obowiązującej dotychczas zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały uchwaloną uchwałą Nr XXX/411/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 kwietnia 2013r.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu określają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych przed zanieczyszczeniami,
 - b) obszar objęty planem nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, nie występują tu również udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych,
 - c) w ramach sporządzania projektu planu miejscowego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areału 7,1344 ha gruntów rolnych klas I-III decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr Gz.tr/602.502.2017 z dnia 29 marca 2018 r.
 - d) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty leśne;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych i stanowiska archeologicznego podlegającego ochronie..
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla terenu

- położonego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie i rozwój funkcji terenów zgodnie z obecnym przeważającym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Ryszarda Chomicza w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Polska Gazeta Wrocławska” z dn. 10.05.2017 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Ryszarda Chomicza w północno-środkowej części obrębu Tyniec Mały wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 10 maja do 31 maja 2017 r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).
 - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia do 25 maja 2018 r. Do dnia 8 czerwca 2018 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 21 maja 2018 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.
 - e) we wskazanym terminie, tj. do dnia 8 czerwca 2018 r., nie zostały złożone żadne uwagi do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
 - 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej został wyznaczony w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka

transportu.

- 16) ustalenia planu miejscowego nie dotyczą terenów przeznaczonych do przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
 - 17) zabudowa produkcyjno-usługowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późniejszymi zmianami) – zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXII/274/12 z dnia 3 października 2012 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy obojętna finansowo, ponieważ plan nie przewiduje wydatków z budżetu gminy na realizację zadań celu publicznego.