UCHWAŁA NR XVI/262/16
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowozachodniejczęści obrębu Magnice oraz części obrębów Domasław i Chrzanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) oraz uchwałą nr XLIII/649/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 sierpnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Magnice oraz części obrębów Domasław i Chrzanów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce" uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Granica obszaru objętego planem określona jest na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do planu.

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

3. 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.

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

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) zieleń izolacyjna.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **infrastruktura techniczna** - 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;
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, zbiorników retencyjnych, tablic informacyjnych, urządzeń reklamowych, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
3) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
4) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki

budowlanej, które dopuszczone zostało na danym terenie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;

5) **teren** – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

6) **zieleń izolacyjna** - nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej;

7) **urządzenia towarzyszące** - rozumie się przez to elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu, takie jak:

a) urządzenia instalacyjne i infrastruktura techniczna,

b) elementy gromadzenia i segregacji odpadów,

c) komunikacja wewnętrzna, ciągi piesze, ścieżki rowerowe,

d) miejsca postojowe,

e) zieleń urządzona,

f) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:

1) **droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego** – droga zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) **droga klasy głównej** – droga zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

3) **droga wewnętrzna** – droga zapewniającą dostęp do budynków mieszkaniowych, usługowych, obiektów budowlanych, terenów zieleni urządzonej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

4) **teren kolejowy** – grunty zajęte pod obiekty, budowle i inne urządzenia przeznaczone do wykonywania i obsługi ruchu kolejowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

5) **produkcja** – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, konfekcjonowanie, spedycja, tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość;

6) **usługi** – budynki służące prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach szczegółowych, dla terenów spośród zakresów niżej wymienionych:

a) niepublicznych usługi zdrowia i opieki społecznej – przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,

b) usługi finansów – przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych 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,

c) usługi gastronomii – przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, stołówek, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,

d) usługi handlu detalicznego – przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,

e) usługi handlu hurtowego – przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów,

f) usługi kultury – przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury,

g) usługi obsługi firm i klienta – przeznaczone pod lokalizację biur związanych z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, laboratoriami technicznymi, 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, usługi przewodnickie i informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie,

h) usługi obsługi pojazdów samochodowych – przeznaczone pod lokalizację salonów samochodowych, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw,

i) usługi sportu i rekreacji – przeznaczone pod lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi,

j) usługi turystyki – przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli i innych obiektów związanych z funkcja noclegową,

k) usługi transportu – przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, napraw i wynajmu pojazdów mechanicznych;

7) **urządzenia obsługi komunikacji** – rozumie się przez to parkingi i garaże, naziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

8) **zieleń urządzona** – obszary zieleni urządzonej takie jak: parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje z dopuszczeniem obiektów oświaty i wychowania, małej architektury, urządzeń rekreacji.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej na całym obszarze planu;

2) dopuszcza się realizację tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 25 m^2;

3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych świetlnych, w tym o zmiennej treści, skierowanych do użytkowników drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP, w odległości mniejszej niż 100 m od jej linii rozgraniczających;

4) zakaz realizacji nośników reklamowych świetlnych, w tym o zmiennej treści, w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczających teren oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG;

5) ustala się minimalną odległość lokalizowania nośników reklamowych od linii rozgraniczającej terenu 1KDGP - 50 m;

6) ustala się minimalną odległość lokalizowania nośników reklamowych od linii rozgraniczającej terenu 1KDG - 20,0 m;

7) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się przed podjęciem działalności inwestycyjnych, zdjęcie warstwy ziemi organicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

2) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach;

3) dopuszcza się usuwania albo przemieszczania mas ziemnych, 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. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w obrębie znajdujących się naterenie objętym opracowaniem planu, chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznej:

1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) przestrzenie publiczne w planie znajdują się w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDGP, 1KDG w obrębie których:

a) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni urządzonej, a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zakazuje się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek o minimalnej szerokości 10 m, dla realizacji komunikacji wewnętrznej w tym dojść, dojazdów, podjazdów i ciągów pieszo - rowerowych na wszystkich terenach za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: KDGP, KDG, KDW;

2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilościach, co najmniej:

a) dla usług, w tym usług handlu do 100 m^2 powierzchni sprzedaży:

- nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m^2 do 20 m^2,

- następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m^2 do 50 m^2,

- następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej usług;

b) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m^2 obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży,

c) dla usług turystyki obowiązuje nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),

d) dla produkcji: minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca pracy,

e) ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc dla samochodów ciężarowych w ilościach, co najmniej:

a) dla usług transportu oraz handlu hurtowego:

- nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m^2,

- następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni całkowitej usług,

b) dla usług handlu detalicznego, obsługi pojazdów samochodowych oraz produkcji:

- nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m^2,

- następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 2000 m^2 powierzchni całkowitej usług lub produkcji;

c) do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach produkcji.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

   a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej;

   b) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych;

4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

   a) ustala się zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;

   b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m^3 /dobę.

5) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej:

   a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych lub przemysłowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej,

   b) w przypadku odprowadzenia ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, przekraczającychdopuszczalne zawartości zanieczyszczeń, należy je podczyścić we własnej oczyszczalni wstopniu zgodnym z obowiązującymi normami;

6) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

   a) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,

   b) dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) nakazuje się zneutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiornika,

   d) nakazuje się utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi.

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej, ustala się dostawę gazu z sieci gazowej lub ze zbiorników indywidualnych.

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 11. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, nowo wydzielone działki, uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości muszą spełniać warunki:

1) w zakresie minimalnych powierzchni działek:

   a) 4000 m^2 dla działki leżącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P ,

   b) 10 m^2 dla działki innej niż określone w lit. a;

2) w zakresie minimalnych frontów działek:

   a) 22 m dla działki leżącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P,

   b) 2 m dla działki innej niż określone w lit. a;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60^0 do 120^0.

4) ustalenia pkt 1 i 2 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 2 m^2,

b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi finansów, usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi kultury, usługi obsługi firm i klienta, usługi obsługi pojazdów samochodowych, usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki, usługi transportu,

b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki biurowe pełniące funkcję zaplecza administracyjnego dla przeznaczenia podstawowego,

b) urządzenia obsługi komunikacyjnej (dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, parkingi, place składowe i manewrowe),

c) zieleń urządzona,

d) bocznice kolejowe;

3) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m^2.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:

1) 25 m liczonej od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem KDGP, według rysunku planu;

2) 20 m liczonej od linii rozgraniczającej terenu KDG;

3) 50 m liczonej od linii rozgraniczającej terenu ul. Jesionowej (poza granicami opracowania);

4) 10 m liczonej od linii rozgraniczającej terenu linii kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK;

5) 10 m liczonej od linii rozgraniczającej terenu KDW.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się parametry budynków:

a) wysokość budynków dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P i 2U/P – maksymalnie 17,5 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P dopuszcza się na 10% powierzchni terenu wysokość zabudowy dla budynków biurowo-socjalnych – maksymalnie 21 m,

c) wysokość budynków dla terenu oznaczonego symbolem 3U/P – maksymalnie 15 m,

2) ustala się dowolny rodzaj dachu oraz pokrycia dachowego;

3) ustala się wysokość budowli - maksymalnie 50 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,01 do 1,2;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10%,

4) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 4000 m^2;

5) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek niż w pkt 4 dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także związanych z komunikacją;

6) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 4;

7) urządzenie 10m pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy terenów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1IT**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej z zakresu: kanalizacji sanitarnej, wodociągów, telekomunikacji i elektroenergetyki.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się:

1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;

2) wysokość noworealizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3) dowolny rodzaj dachu oraz pokrycia dachowego;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 90%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,01 do 2,5;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10%,

4. Dojazd do terenu dopuszcza się od ulicy Jesionowej, znajdującej się poza obszarem planu.

§ 14. 1. Wyznacza się **teren kolejowy,** oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KK**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się:

1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;

2) wysokość noworealizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3) dowolny rodzaj dachu oraz pokrycia dachowego;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,01 do 1;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10%,

§ 15. 1. Wyznacza się **teren drogi klasy głównej ruchu przyśpieszonego**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDGP,** dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 50 m.

3. Zakaz lokalizacji zabudowy w tym wszelkich obiektów budowlanych, obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych.

§ 16. 1. Wyznacza się **teren drogi klasy głównej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDG,** dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 22 m.

§ 17. 1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 25 m.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 18. 1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

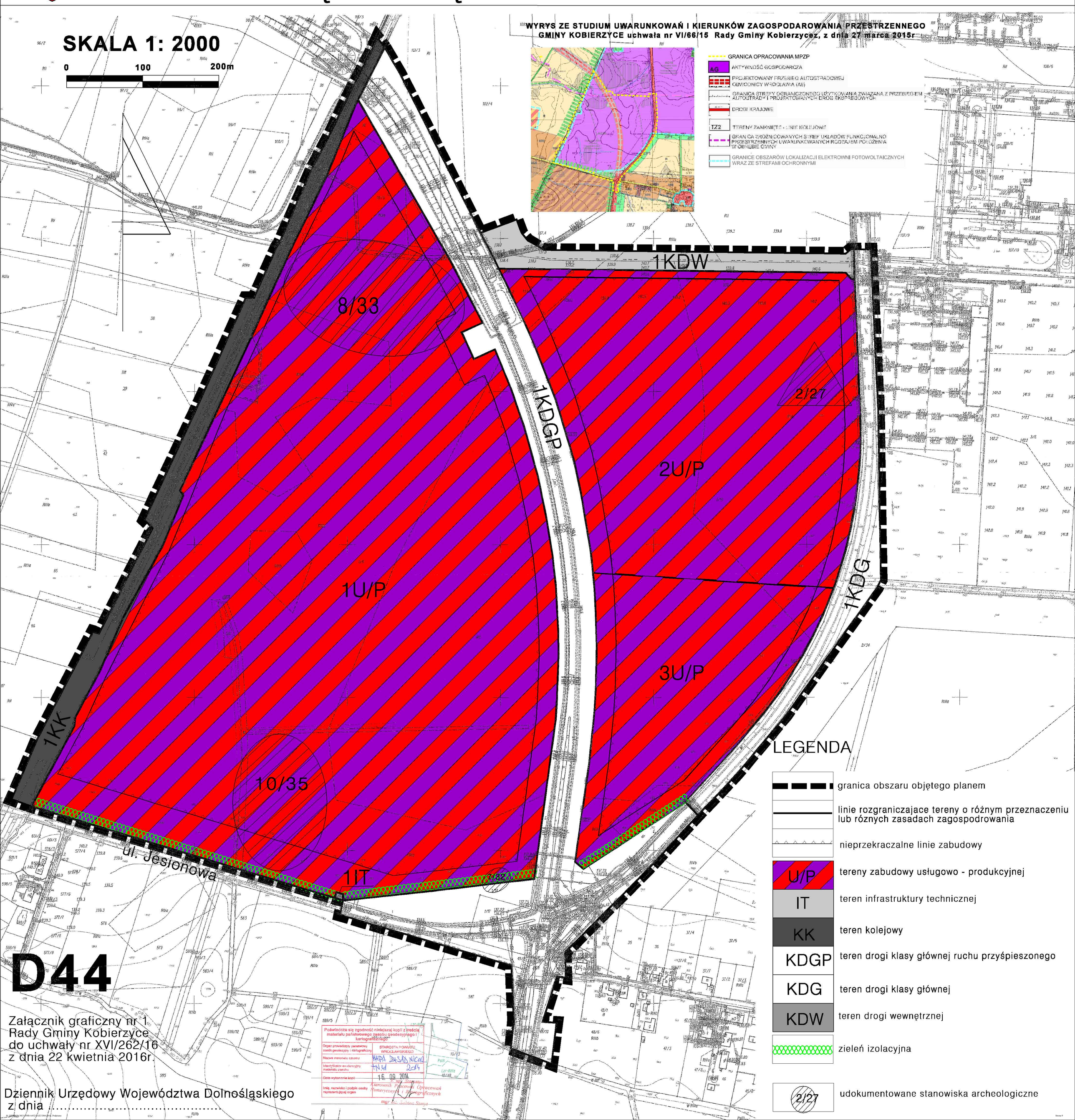
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

3. 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 ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU MAGNICE ORAZ CZĘŚCI OBRĘBÓW DOMASŁAW I CHRZANÓW



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/262/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ponieważ do planu w trakcie wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/262/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.).

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3. W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizacje przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.).

5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz.199, z późn. zm.) przedmiotem uchwalenia jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Magnice oraz części obrębów Domasław i Chrzanów (D44). Podstawę do opracowania planu stanowi uchwała nr XLIII/649/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 sierpnia 2014r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym. Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu usługowo - produkcyjnego w odpowiedzi na zmieniający się układ komunikacyjny (wybudowanie Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i zmiana przebiegu drogi krajowej nr8) oraz sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych i leśnych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu, w tym zwiększenie możliwej powierzchni sprzedaży dla obiektów usługowych.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego (na dzień przedłożenia do uchwalenia Radzie Gminy Kobierzyce ww. projektu planu) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce", zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałami Rady Gminy Kobierzyce: Nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., nie zawierającego prognoz demograficznych oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, określonych w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujących od dnia 18.11.2015r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy.

- uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych wsi, produkcyjno - usługowy charakter terenów sąsiednich oraz rozwinięty układ komunikacyjny;
- dopuszczono lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej na całym obszarze planu;
- dopuszczono realizację tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 25 m^2;
- zakazano lokalizacji nośników reklamowych świetlnych, w tym o zmiennej treści, skierowanych do użytkowników drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP, w odległości mniejszej niż 100 m od jej linii rozgraniczających;
- zakazano realizacji nośników reklamowych świetlnych, w tym o zmiennej treści, w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczających teren drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG;
- ustalono minimalną odległość lokalizowania nośników reklamowych od linii rozgraniczającej terenu 1KDGP - 50 m;
- ustalono minimalną odległość lokalizowania nośników reklamowych od linii rozgraniczającej terenu 1KDG - 10,0 m;

- zakazano realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny produkcyjno - usługowe.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. W toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 909 z późn. zm.) zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W wyniku przeprowadzonej procedury 1,3361 ha gruntów rolnych uzyskało stosowną zgodę, oraz otrzymano zgodę Marszałka Województwa Dolnośląskiego na przeznaczenie 0,09 ha terenów leśnych na cele nieleśne.

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania nie ma obszarów szczególnego zagrożenia, które wymagały by odrębnych zapisów.

5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

6) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.

7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

   a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych,

   b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

4) zasad kształtowania przestrzeni publicznej;

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

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy

wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

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: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Magnice oraz części obrębów Domasław i Chrzanów jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXII/274/12 z dnia 3 października 2012r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Magnice oraz części obrębów Domasław i Chrzanów wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Kobierzyce do uchwalenia.