

**UCHWAŁA NR XVIII/323/16
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 19 sierpnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy
ul. Dębowej w środkowo - wschodniej części wsi Krzyżowice**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, poz. 904 i poz. 961), w związku z uchwałą Nr X/144/15 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 27 sierpnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dębowej w środkowo - wschodniej części wsi Krzyżowice, po stwierdzeniu, iż przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015 r., Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015 r. oraz Nr XVI/266/16 z dnia 22 kwietnia 2016 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dębowej w środkowo - wschodniej części wsi Krzyżowice, zwany w dalszej części niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar w granicach ustalonych na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust 1, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały zawartą w rozdziałach;
- 2) ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
 - a) granicę obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol literowy z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczający jego podstawowe przeznaczenie:
 - **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) granicę strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają znaczenie informacyjne.

5. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem, problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 6, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

6. Obszar objęty planem jest w całości położony poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego oraz poza obszarami obejmującymi tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie, nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta 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, w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (w szczególności szklarnie, altany, wiaty);
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, przewodami (sieciami) infrastruktury technicznej oraz związanymi z nimi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 7 lit. b, c, d;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 8) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o której mowa w § 3 pkt. 2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75 poz. 690);

- 9) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budowę służącą prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach niniejszej uchwały spośród zakresów niżej wymienionych:
- a) niepubliczne usługi oświaty – działalność związana z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursów i szkoleń,
 - b) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
 - c) usługi finansów – działalność związana z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - d) usługi gastronomii – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - e) usługi handlu detalicznego – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedażowej do 200 m² a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - f) usługi obsługi firm i klienta – działalność biur związanych z obsługą nieruchomości, wynajmem 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, urządzenie wystaw, pakowanie;
- 10) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1774 ze zm.).

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

§ 4. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1MN**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) miejsca do parkowania, ciągi piesze i rowerowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna, w tym drogi wewnętrzne;
- 3) zakaz lokalizacji usług polegających na prowadzeniu działalności związanej z: logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, obsługą i naprawami mechanicznymi,

blacharskimi, lakierniczymi, wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, skupem i składowaniem surowców wtórnych, przeróbką drewna i produkcją wyrobów z drewna, prowadzeniem zakładów kamieniarskich oraz działalności generującej ruch pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t;

- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) typy zabudowy mieszkaniowej – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,4,
 - c) powierzchnia działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodinnym wolnostojącym – nie mniej niż 675 m²,
 - d) powierzchnia działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodinnym, w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 337 m²,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 35%,
 - f) powierzchnia nieruchomości lub budynku, przeznaczona do prowadzenia działalności usługowej – nie więcej niż 50,0 m² i nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9,
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego, z zastrzeżeniem lit. j,
 - j) liczba kondygnacji nadziemnych budynków garaży i gospodarczych – nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - k) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. l,
 - l) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – nie więcej niż 7,00 m,
 - m) geometria dachów (rodzaj dachów) – dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o kącie nachylenia w przedziale 25° ÷ 45°,
 - n) dopuszcza się stosowanie w połączeniach dachów okien, lukarn, świetlików,
 - o) ustalony przedział kątów nachylenia dla połączeń dachowych w lit. m, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit. n, zadaszeń wejść do budynków, tarasów;
- 5) wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie obowiązują w stosunku do infrastruktury technicznej, sytuowanej na wydzielonych działkach budowlanych;
- 6) zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej może być realizowane jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej.
- 7) w zakresie sposobu usytuowania budynków:
- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b, c i d w odległości:
 - 6,00 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **1MN** i drogę publiczną klasy dojazdowa, znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
 - 6,00 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **1MN** i drogę wewnętrzną, znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a nie obejmują:
 - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,

- schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych,
- c) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,30 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, a także standardów jakościowych ogrodzeń.

§ 5. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1MN ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kolorystyki pokrycia dachowego – stosowanie dla pokryć dachowych dowolnego koloru;
- 2) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych – zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 3) w zakresie umieszczania znaków informacji wizualnej:
 - a) zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej (w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych), z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów o powierzchni reklamowej nie większej niż 3m², informujących o działalności prowadzonej na działce budowlanej, na której szyld się znajduje;
- 4) w zakresie standardów jakościowych ogrodzeń – zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szaf przyłączeniowych);
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

Rozdział 4.

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. 1. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się utwardzanie placów, podjazdów, miejsc do parkowania, obsługujących projektowaną zabudowę usługową na terenie oznaczonym symbolem 1MN oraz instalowanie urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej (w sytuacji, kiedy zaistnieje niebezpieczeństwo ponadnormatywnego ich zanieczyszczenia), z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie oczyszczonych ścieków deszczowych na terenie działki budowlanej,
- 3) dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 4) nakazuje się, w okresie prowadzenia robót budowlanych, stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniami wypłukiwanymi z materiałów oraz wyciekami z maszyn i samochodów (w szczególności stosowanie systemów separacji ropopochodnych);
- 5) zakaz wprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych bezpośrednio do gruntu.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – ustala się stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi – nakazuje się wykorzystanie do celów budowlanych (w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu) niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się, przemieszczanie niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót, o których mowa w ust. 3, poza obszar objęty planem, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych, o ile nie spowoduje to przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

5. W zakresie zieleni – kształtowanie nowej zieleni poprzez wprowadzenie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew.

Rozdział 5.

Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 7. 1. Dla ochrony domniemanych zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych i oznacza na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi, ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6.

Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 8. 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego nie mniejsza niż 750 m²;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonej działki dla pozostałych przeznaczeń nie mniejsza niż 1 m²;
- 4) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniejsza niż 20,00 m;
- 5) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniejsza niż 16,00 m;
- 6) szerokość frontu działki dla pozostałych przeznaczeń nie mniejsza niż 1,00 m;
- 7) kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją do 30°.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych (z zastrzeżeniem ust 3):

- 1) dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500 m²;
- 2) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m².

3. Dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka, spośród działek wydzielanych z danej działki, miała pomniejszoną o 10% minimalną powierzchnię (w przypadku, kiedy zamierzone wydzielenie uniemożliwia wypełnienie warunku, o którym mowa w ust. 2 w stosunku do wszystkich uzyskanych działek).

Rozdział 7.

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 9. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, według poniższych wskaźników, określonych jako minimalne:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji mieszkaniowej, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji usługowej, w tym usługi handlu do 100 m² powierzchni sprzedaży, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
- b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m² do 50 m²;
- 3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1÷2, należy odpowiednio sumować.

§ 10. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
 - a) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30,00 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 2) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych na zasadach: odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się w obszarze objętym planem lub magazynowanie w zbiornikach, z zastrzeżeniem § 6 ust 1 pkt 1 i 2;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo – gospodarczych na zasadach:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
 - b) neutralizowanie ścieków przemysłowych powstających w wyniku działalności usługowej poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń i technologii na terenie inwestora;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie przekraczającej 100 kW.
- 5) zaopatrzenie w ciepło na zasadach: ogrzewanie elektryczne, a także indywidualne instalacje centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2.

2. W obszarze objętym planem dopuszcza się prowadzenie, innych przewodów (sieci) niż wymienione w ustępie 1, w szczególności teletechnicznych, telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

3. W obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także budowę nowych sieci infrastruktury technicznej (w tym kablowych, elektroenergetycznych i teletechnicznych), przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media.

4. W obszarze objętym planem nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami: o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

Rozdział 8.

Przepisy dotyczące stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 11. Dla terenu, objętego planem, ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30 %.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Kobierzyce

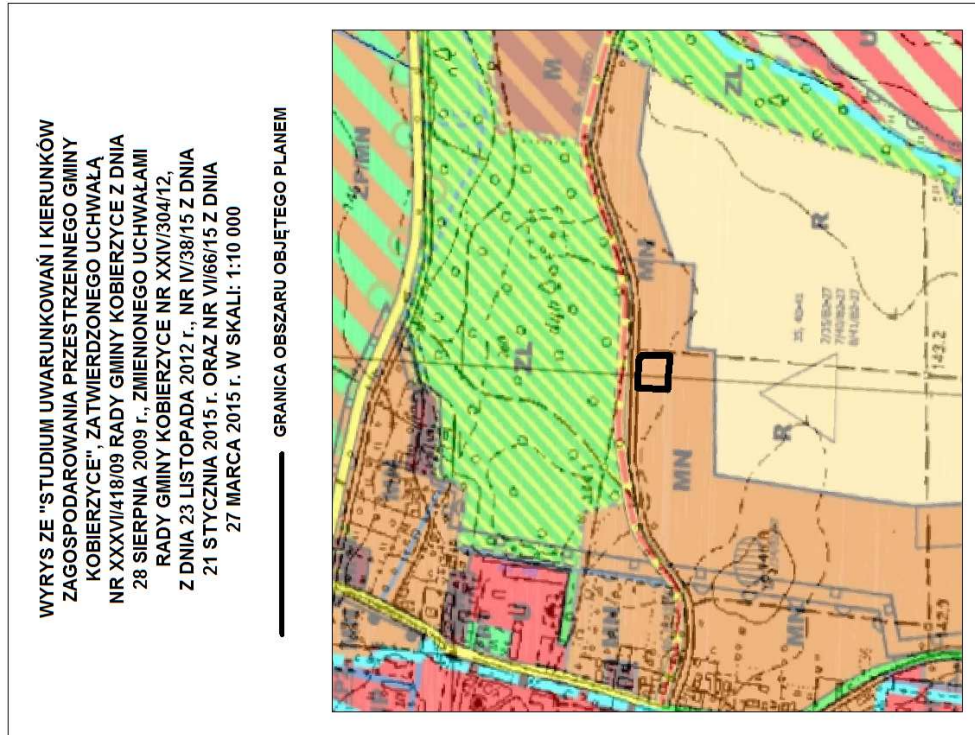
Elżbieta Regulska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO POŁOŻONEGO PRZY UL. DĘBOWEJ W ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI KRZYŻOWICE

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XVIII/323/16
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 19 sierpnia 2016 r.

Rysunek planu w skali 1:1000



LEGENDA:
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA GRAFICZNE NA RYSUNKU PLANU:

	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
	Symbol literowy z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczający jego podstawowe przeznaczenie:
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Załącznik nr 1 do uchwały Nr
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia2016 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/323/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 19 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KOBIERZYCE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PLANU, W TRAKCIE WYŁOŻENIA
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. DĘBOWEJ W ŚRODKOWO -
WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI KRZYŻOWICE**

**Rada Gminy Kobierzyce,
postanawia co następuje:**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904 i poz. 961),

**Rada Gminy Kobierzyce,
postanawia co następuje:**

w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dębowej w środkowo - wschodniej części wsi Krzyżowice, wyłożonego do publicznego wglądu z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/323/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 19 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KOBIERZYCE
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI, Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.
Rada Gminy Kobierzyce
rozstrzyga:**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904 i poz. 961),

**Rada Gminy Kobierzyce
rozstrzyga:**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dębowej w środkowo - wschodniej części wsi Krzyżowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w sposób następujący:

Ustalenia projektu planu nie powodują konieczności realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego ani sieci infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904 i poz. 961) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Kobierzyce, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dębowej w środkowo - wschodniej części wsi Krzyżowice.

Podstawą sporządzenia ww. projektu planu, jest Uchwała Nr X/144/15 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 27 sierpnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dębowej w środkowo - wschodniej części wsi Krzyżowice.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany planem, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17-20, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904 i poz. 961), w tym:

1)uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

a)w odniesieniu do przeznaczenia terenów – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (oznaczony symbolem **IMN**) stanowi kontynuację przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem,

b)w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostały ustalone, w planie, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy;

2)wskaźniki i parametry zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe – została ustalona wysokość zabudowy uwzględniająca wysokości budynków i budowli, oraz geometrie dachów, jakie mogą zostać zrealizowane;

3)uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – dla terenów objętych planem wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony wód podziemnych, powietrza i powierzchni ziemi oraz zasady gospodarowania zielenią;

4)w celu ochrony domniemanych zawartości relikwów archeologicznych, w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej, została ustalona strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

5)na terenach objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej;

6)ustalenia planu uwzględniają wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – tereny objęte miejscowym planem położone są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, jak również poza obszarami osuwania się mas ziemnych;

7)projekt planu nie ustala minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Brak wprowadzenia w planie ustaleń w tym zakresie nie oznacza zakazu realizacji takich miejsc, inwestor może, jeżeli wystąpi taka potrzeba takie miejsca urządzić. O tej kwestii rozstrzygają również przepisy z zakresu prawa budowlanego; zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002.75.690. ze zm.) – § 18.1. zgodnie z którym: „*zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.*” – nie jest to wymóg bezwzględny – każdorazowo miejsca te mogą lecz nie muszą być urządzone;

8)uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni – ustalenia planu umożliwiają wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, zapewniając, poprzez realizację zjazdów publicznych, dostęp do dróg publicznych oraz maksymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną;

9)uwzględniono prawo własności, a także potrzeby interesu społecznego – poprzez udział społeczeństwa w trakcie sporządzania projektu miejscowego planu – wnioski i uwagi złożone przez właścicieli nieruchomości podlegają rozstrzygnięciu przez Organ sporządzający – Wójta Gminy Kobierzyce;

10) w sytuacji realizacji ustaleń miejscowego planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej;

11) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewnia się udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem poprzez ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i możliwości wnoszenia uwag do projektu (zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

12) procedury planistyczne zostały przeprowadzone z zachowaniem ich jawności i przejrzystości.

2. Przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009 r., zmienionego Uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015 r., Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015 r., oraz Nr XVI/266/16 z dnia 22 kwietnia 2016 r.

3. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – realizacja ustaleń planu nie spowoduje obciążeń budżetu Gminy Kobierzyce, związanych z rozbudową układu komunikacyjnego i realizacją sieci infrastruktury technicznej – ustalenia planu nie przewidują realizacji nowych odcinków dróg publicznych, teren objęty planem ma dostęp do wodociągu oraz kanalizacji sanitarnej.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Dolnośląskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.