

**UCHWAŁA NR XI/226/2019
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 20 września 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Żurawice
położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) w związku z uchwałą Nr II/24/2018 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Żurawice położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą 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 osiedla Żurawice położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2.1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym, 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) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;

- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **ciąg pieszo-jezdny;**
- 2) **droga dojazdowa** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 3) **droga lokalna** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) **teren rolniczy;**
- 5) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 6) **zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
 - a) **finanse** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: 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,
 - b) **gastronomia** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - e) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
 - f) **obsługa firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, 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,
 - g) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod działalność usług: kosmetycznych, fryzjerstwa, zegarmistrzostwa, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studiów wizażu i odchudzania, łaźni i sauny, solaria, gabinetów masażu, usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralniczych, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,

- 7) **usługi sportu i rekreacji** - tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 8) **zieleń urządzone** - tereny przeznaczone pod obszary zieleni urządzonej takie jak: parki, skwery, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia: wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:

- 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60 do 120°;
- 2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20° do 160°.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia: nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - a) 7m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych, lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - b) 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;
- 3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m x 5m;
- 4) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
 - b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do 10m³/dobę;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 10. Określa się 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, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 7MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu,

wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1MN w odległości:
 - a) 12m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 4m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 2-6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 5m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 2MN, 4MN, 5MN, 7MN w odległości:
 - a) 6,8-8m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: od 1KDD do 6KDD, 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3MN w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 3m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 4-7m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4-6m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 6MN w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 4m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych i usługowych mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m,
 - b) pozostałych, w tym budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 7m;
- 7) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 5m,
 - b) pozostałych budowli mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu elementu budowli nie może przekraczać 15m;
- 8) dachy:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów oraz wiat, budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
 - d) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit.c nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) ustala się wskaźnik: co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m²;
- 6) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m².

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 750 m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 5) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem, punktów skupu i składowania

surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych i usługowych mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m,
 - b) pozostałych, w tym budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 7m;
- 4) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 5m,
 - b) pozostałych budowli mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu elementu budowli nie może przekraczać 15m;
- 5) dachy:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów oraz wiat, budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
 - d) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit.c nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) ustala się wskaźnik: co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt. 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 4) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 5) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - teren rolniczy.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy L-lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDL: 18m;
- 2) dla drogi 2KDL: 10-27m.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 6KDD ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy D-dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDD: 16-21m;
- 2) dla drogi 2KDD: 12m;
- 3) dla drogi 3KDD: 16m;
- 4) dla drogi 4KDD: 10-18m;
- 5) dla drogi 5KDD: 15-21m;
- 6) dla drogi 6KDD: 9-13m.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPj ustala się przeznaczenie podstawowe na ciąg pieszo-jezdny.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 9-19m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Zastępca Przewodniczącej
Rady Gminy Kobierzyce

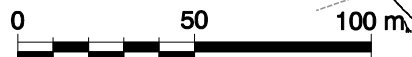
mgr Henryk Łoposzko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA ŻURAWICE POŁOŻONEGO W OBRĘBACH: PUSTKÓW ŻURAWSKI I ŻURAWICE



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/226/2019
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 września 2019 r.

Skala 1:1000



LEGENDA:

OSZCZEGÓLNA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	R TERENY ROLNICZE
	KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L
	KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
	KDP CIĄG PIESZO-JEZDNY

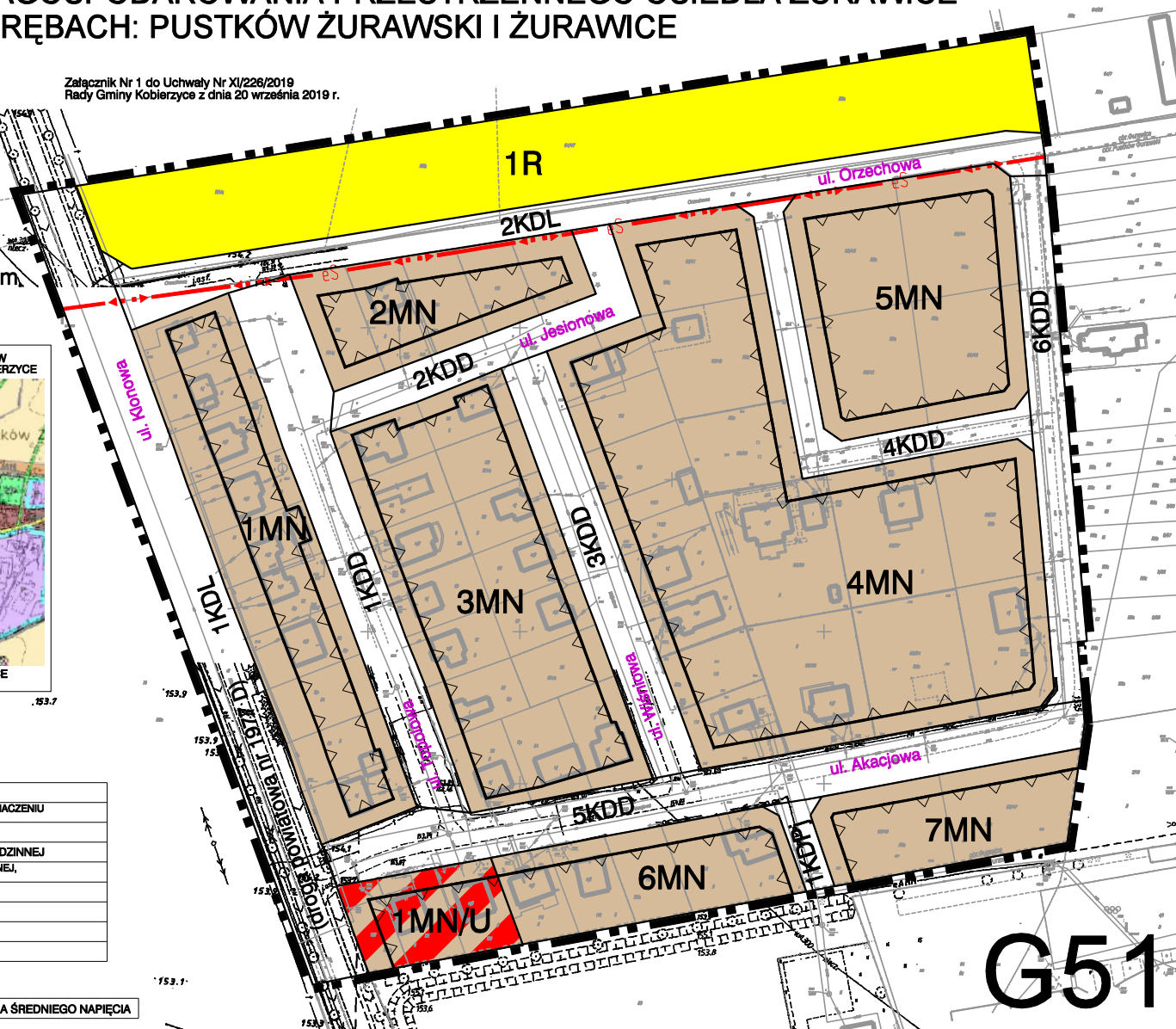
*153,3

*152,8

*153,7

OSZCZEGÓLNA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

NAPIĘTYJA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



G51

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/226/2019

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 20 września 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
osiedla Żurawice położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice**

Ze względu na brak nieuwzględnionych 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 (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/226/2019

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 20 września 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Żurawice położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Żurawice położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr II/24/2018 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 listopada 2018 r.

2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu wsi wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*”.

3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.).

4. Plan uwzględnia w szczególności:

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 wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

2) Wyznaczając tereny m. in. pod zabudowę mieszkaniową, usługową i komunikację uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Pustków Żurawski, Żurawice rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar wsi jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego i leśnego.

4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) 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 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.

7) Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi Pustków Żurawski, Żurawice w niezbędną 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.

Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

5. 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.

6. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby wprowadzenia zmiany w przeznaczeniu terenu, wynikającej z zamierzenia inwestycyjnego Gminy polegającym na lokalizacji m. in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, terenów komunikacji. Zmiana przeznaczenia terenu

w mpzp jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081, t. j., z późn. zm.).

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko w stosunku do stanu istniejącego.

Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 lipca 2019 r. do 6 sierpnia 2019 r.

W dniu 29 lipca 2019 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz nie wpłynęły uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXIX/756/18 z dnia 8 czerwca 2018r.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

–rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

–rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

–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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zaistniały przesłanki do uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Żurawice położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice* przez Radę Gminy Kobierzyce.