

**UCHWAŁA NR XVI/.../12
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2 marca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru przy ul. Pszennej w zachodniej części wsi Ślęza.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr III/9/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Pszennej w zachodniej części wsi Ślęza oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Pszennej w zachodniej części wsi Ślęza, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązujących następujące ustalenia;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) 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;
- 3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek 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);
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 7) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód.

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, bądź o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) KDZ – droga klasy Z-zbiorcza,
 - c) KDD – droga klasy D-dojazdowa,
 - d) KDW – droga wewnętrzna,
 - e) KDPj – ciąg pieszo-jezdny;
- 5) strefa ochronna od rzeki Ślęzy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) stanowisko archeologiczne.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

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

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

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) 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;
- 2) 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 - 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, itp.,

- b) gastronomia- tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,
 - c) handel detaliczny- tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) handel hurtowy- tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów (do 1000m² powierzchni sprzedaży),
 - e) niepubliczne usługi oświaty- tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, etc., a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - f) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej- należy przez to rozumieć działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.,
 - g) 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 kaset video itp.,
 - h) obsługa pojazdów samochodowych- tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw,
 - i) turystyka- należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, itp.;
- 3) zabudowa zagrodowa- tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 5) ustala się strefę ochronną wałów rzeki Ślęzy, o szerokości 50m od stopy wału;
- 6) w strefie, o której mowa w ust.5 ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy, oraz zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) ustala się strefę zagrożoną zalaniem wodami powodziowymi Q_{1%}, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie, której:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, przechowywania i magazynowania ścieków, odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych,

- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i sieci uzbrojenia technicznego pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi,
- c) ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczania inwestycji celem zminimalizowania szkód powodziowych,
- d) wszelkie prace inwestycyjne, w szczególności: prowadzenie infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, budowa i remonty dróg i urządzeń infrastruktury związanej z drogami oraz urządzeń melioracji wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

1) w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące nakazy i zakazy:

- a) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - b) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości, połacie dachu należy pokryć dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
 - c) dla nowej zabudowy ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połąci dachowych od 38° – 45° ; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - d) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - e) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka w kolorze ceglastym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwie dla danego obiektu,
 - f) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej wsi,
 - g) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
 - h) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - i) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - j) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 2) na przedmiotowym terenie usytuowane jest stanowisko archeologiczne – wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych. Ponadto należy powiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia wszelkich prac budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów komunikacji publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 9. pkt 1 lit b.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej typu wolnostojącego i nie może być mniejsza niż 750 m² dla zabudowy mieszkaniowej typu bliźniaczego,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 18 m dla zabudowy mieszkaniowej typu wolnostojącego i co najmniej 16 m dla zabudowy mieszkaniowej typu bliźniaczego,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

1) ustalenia ogólne:

- a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) przed rozpoczęciem budowy, ustala się obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenu dróg wewnętrznych jako ulica jednoprzestrzenna;
- 5) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m.

§ 10. Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem:

1) W zakresie sieci i urządzeń wodociągowych ustala się:

- a) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
- c) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³ /dobę;

2) W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) ścieki przemysłowe powstające w wyniku działalności usługowej należy zneutralizować (oczyścić) na terenie Inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 3) W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- a) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - b) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do: gruntu, cieków wodnych i/lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie występują, na terenie własnym inwestora,
 - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w ppkt c),
 - e) modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,
 - f) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi cieków wodnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
 - g) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - h) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci;
- 4) W zakresie energii elektroenergetycznej ustala się:
- a) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 20kV,
 - b) wyznacza się strefę wolną od zabudowy zgodnie z ppkt. e) o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznej średniego napięcia 20kV,
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej linii średniego napięcia,
 - d) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia jako linii kablowej,
 - e) w granicach strefy od napowietrznej linii średniego napięcia obowiązują ustalenia:
 - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew,
 - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
- 5) W zakresie w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 11. 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 1KDZ, 1KDD, 1KDW, 1KDPj, – na 30%.

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

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa,

- b) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, gastronomia, finanse, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, turystyka, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, obsługa pojazdów samochodowych,
- c) garaże, zabudowa gospodarcza,
- d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: naprawami lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Pszenna),
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDPj (ul. Rzeczna),
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KW,
 - d) 6 m od ul. Szyszkowej poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących budynków;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 8) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 9) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 10) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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 nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,3;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 337m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym;
- 6) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m².

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 750 m² dla budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;
- 2) w przypadku wprowadzenia usług o powierzchni całkowitej 100-150 m² - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 4) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 18 m dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 16 m dla budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
 - e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w ppkt. a) - d).

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, gastronomia, finanse, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, turystyka, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;

- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: naprawami lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami 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, jak na rysunku planu w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Pszenna),
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Dębowa);
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 7) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 8) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

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 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,5;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 337m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym;
- 6) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m².

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 750 m² dla budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;
- 2) w przypadku wprowadzenia usług o powierzchni całkowitej 100-150 m² - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

- a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 4) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nie może być mniejsza niż:
- a) 18 m dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 16 m dla budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;
- 5) ustalenia o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.
 - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
 - e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. a) – d).

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Pszenna) ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga zbiorcza (droga klasy „Z”), droga powiatowa Nr 1951D.

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

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Dębowa) ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga dojazdowa (droga klasy „D”).

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

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się następujące przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPj (ul. Rzeczna) ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: ciąg pieszo-jezdny.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

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

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/.../12
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 2 marca 2012 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/.../12
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 2 marca 2012 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/.../12
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 2 marca 2012 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr3

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Kobierzyce w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Pszennej w zachodniej części wsi Ślęza.

Podstawą do podjęcia prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, była uchwała nr III/9/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Pszennej w zachodniej części wsi Ślęza w zakresie obszaru określonego na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Obszar opracowania znajduje się w zachodniej części wsi Ślęza. Ustala się dla tego terenu przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo – usługową zgodnie z aktualnym zapotrzebowaniem. Zadaniem planu jest również dokonanie zapisów dla układu komunikacyjnego m.in. obsługującego w.w. teren, umożliwiających inwestowanie.

Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu planu 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 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.):

- zgodnie z art. 53 ustawy wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do PPIS oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
- stopień i zakres szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dostosowano do wymogów określonych w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy,
- uzyskano do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wymagane opinie i uzgodnienia,
- zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy,
- wymaganie art. 39 ust. 1 ustawy zostało spełnione poprzez zamieszczenie ogłoszeń w prasie oraz obwieszczeń na tablicy ogłoszeń urzędu, zgodnie z wzorem, jaki określa rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu dołączono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 grudnia 2011 r. do 28 grudnia 2011 r. w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce, w dniu 28 grudnia 2011 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 żadne 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” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy Kobierzyce.