

Projekt

z dnia 17 października 2012 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 2012 r.

**w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w środkowo - zachodniej części wsi Chrzanów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity), w związku z uchwałą Nr X/101/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 19 sierpnia 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w środkowo - zachodniej części wsi Chrzanów, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego 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 w środkowo - zachodniej części wsi Chrzanów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 16), w planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 3) 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 9) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 10) 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;
- 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 13) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 14) granic pomników zabytku oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 15) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 16) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej;

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny, sugerujący określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ciągu pieszo-jezdnym** - należy przez to rozumieć obszar przeznaczony zarówno dla ruchu pieszych, jak i ruchu pojazdów, z możliwością kształtowania nawierzchni jako jednej płaszczyzny z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych;
- 2) **infrastrukturze technicznej** - 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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii 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;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1m, na powierzchnię działki budowlanej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;

- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 9) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, parkingi, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury.

§ 5. Ustala się kategorie przeznaczenia terenu: **zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

- 1) **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 związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) **gastronomia** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) **handel hurtowy** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów;
- 5) **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;
- 6) **obsługa firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur podróży i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, fryzjerstwo oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video;
- 7) **obsługa pojazdów samochodowych** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, myjni, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw;
- 8) **turystyka** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli;
- 9) **zdrowie i opieka społeczna** - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) **zakaz lokalizacji przedsięwzięć** mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;

- 2) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 5) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach oznaczonych na rysunku planu, ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące wymagania:
 - a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; po rozbudowie budynek winien 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, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
 - c) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania występujące w historycznej zabudowie wsi,
 - d) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, materiałów elewacyjnych (tynk, cegła),
 - e) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał, wysokość - w nawiązaniu do historycznych ogrodzeń, obowiązuje zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych (mur pełny w narożniku),
 - f) zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych („siding”) jako materiałów okładzinowych;
 - g) zabrania się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, dopuszcza się tablice informacyjne instytucji, sklepów, zakładów, w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nieagresywnej formie,
 - h) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 2) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, obejmującej cały obszar objęty planem, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w obrębie chronionego stanowiska archeologicznego nr 11/128/82-27AZP - osada późne średniowiecze XIV-XVw., obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
 - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, na terenie w/w stanowiska i w zasięgu jego oddziaływania wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 4) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na terenie objętym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1500m², w zabudowie usługowej;

- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż: 22m, w zabudowie usługowej;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1), nie może być mniejsza 2m²;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt. 2), nie może być mniejsza 2m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 140°.

§ 9. Na terenie objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 8m dla dróg wewnętrznych,
 - 6m dla ciągów pieszo-jezdných,
 - 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 4) dopuszcza się organizowanie parkingu przyulicznego w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
 - 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem farm wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
 - 3) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;

2) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) obowiązują zasady określone w przepisach gminnych i odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zbiorniki gazu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności (minimum 75%) i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem farm wiatrowych, lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 2) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków lub budowli.

§ 12. 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, na 30%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa** z zakresu:

- a) finanse;
- b) gastronomia,
- c) handel detaliczny;
- d) handel hurtowy;
- e) niepubliczne usługi oświaty;
- f) obsługa firm i klienta;
- g) obsługa pojazdów samochodowych;
- h) turystyka;
- i) zdrowie i opieka społeczna,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleni urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o których mowa w ust. 1 pkt 2), obowiązują następujące ustalenia:

- 1) 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.);

2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z handlem hurtowym, 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, pokrycia dachów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) wysokość budynków usługowych, nie może przekraczać 10m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch,
- 5) druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 6) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże wolnostojące wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) dachy budynków usługowych, gospodarczych i garaży wolnostojących: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 38°-45°;
- 9) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn;
- 10) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, o płaskim profilu, w kolorze ceglastym, matowym.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,03;
 - b) maksymalna: 1,8;
- 4) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500m²;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 4), o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5);
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu 1U należy zapewnić z ciągu pieszo-jezdnego, znajdującego się poza obszarem opracowania planu, lub poprzez sąsiadujące tereny z dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 14. Traci moc uchwała Nr IV/26/02 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 12 grudnia 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 110 z dnia 3 lipca 2009r. poz. 2268) na obszarze objętym planem.

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

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY KOBIERZYCE
w sprawie rozpatrzenia uwag
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru w środkowo - zachodniej części wsi Chrzanów**

Na podstawie art. 17 pkt. 12) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.) nie uwzględnia się uwagi złożonej na piśmie w dniu 11.10.2012r. przez Pana Andrzeja Bańkowskiego do ww. projektu planu miejscowego, wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w dniach od 13 września 2012r. do 5 października 2012r., dotyczącą braku zgody Składającego uwagę, na zmianę przeznaczenia działki objętej planem i dopuszczenie na niej funkcji usługowej.

UZASADNIENIE:

Zmiana przeznaczenia opracowana została w oparciu o Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity), Ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Wszystkie czynności formalno-prawne wymagane w/w ustawami udokumentowane zostały w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Zmiana przeznaczenia terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego została opracowana w nawiązaniu do uchwały Nr X/101/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 19 sierpnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w środkowo - zachodniej części wsi Chrzanów, którą zainicjował wniosek złożony przez właściciela nieruchomości, objętej mpzp. W związku z tym że miejscowość Chrzanów posiada obowiązujący mpzp, zmiana przeznaczenia terenu mogła się odbyć jedynie w formie procedury mpzp – procedura decyzji wzięt nie ma tu zastosowania.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 w dniu 28 sierpnia 2009r. – w Studium teren ten oznaczony jest jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna [MN], gdzie dopuszcza się zamiennie funkcje usług [U]. Jako przeznaczenie podstawowe terenu objętego opracowaniem mpzp ustalono: zabudowę usługową z zakresu: finanse; gastronomia, handel detaliczny; handel hurtowy; niepubliczne usługi oświaty; obsługa firm i klienta; obsługa pojazdów samochodowych; turystyka; zdrowie i opieka społeczna oraz przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni urządzona. Dodatkowo w celu zabezpieczenia ochrony terenów sąsiednich 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.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zmian.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. z 2010r. Dz. U. Nr80 poz. 526 ze zmian.), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w środkowo - zachodniej części wsi Chrzanów, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

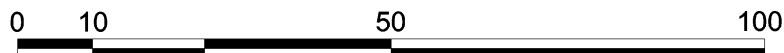
§ 2. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W ŚRODKOWO - ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI CHRZANÓW

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr-.....-12
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia2012r.

E32

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	SYMBOL TERENU
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ARCHEOLOGICZNEJ

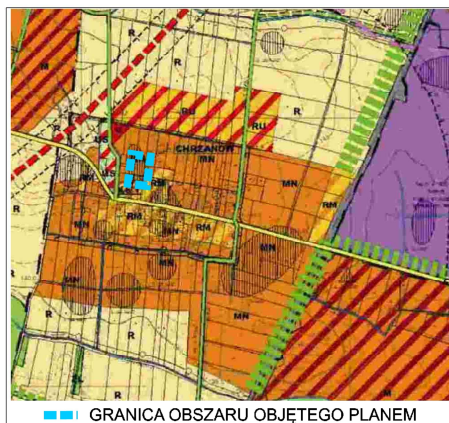
PRZEZNACZENIE TERENU:

	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
--	---------------------------

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	PROPONOWANA LOKALIZACJA WJAZDU NA TEREN
	WODOCIĄG

Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w środkowo - zachodniej części wsi Chrzanów, opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. j.t. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. j.t. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. j.t. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. j.t. z 2011 r. Nr 212, poz. 1263),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. j.t. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. j.t. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. j.t. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.),
- Ustawy 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.).

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr X/101/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 19 sierpnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w środkowo - zachodniej części wsi Chrzanów.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 w dniu 28 sierpnia 2009r., oraz są zgodne z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu oraz na internetowej stronie urzędu BIP, o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu 16 maja 2012r. W dniach od 21 czerwca 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r. udostępniony był do opinii i uzgodnień z uwzględnieniem ustaleń art. 17 pkt. 6) lit. a) i b) i pkt. 9) oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz prognozę finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W dniach od 13 września 2012r. do 5 października 2012r. w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy 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 wraz z możliwością wnoszenia uwag do 19 października 2012r .

W dniu 26 września 2012r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko .

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu i udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 1 uwagę, dotyczącą braku zgody Składającego uwagę, na zmianę przeznaczenia działki objętej planem i dopuszczenie na niej funkcji usługowej. Uwaga nie została uwzględniona.

Po uchwaleniu planu przez Radę Gminy Kobierzyce uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.