

**Uchwała Nr.../.../14
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy
ul. Raclawickiej, we wschodniej części wsi Żerniki Małe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 594, z późn. zm.¹⁾), w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późn. zm.²⁾), oraz Uchwałą Nr XXX/419/13 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 26 kwietnia 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Raclawickiej, we wschodniej części wsi Żerniki Małe, po stwierdzeniu iż przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/304/12 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 23 listopada 2012r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Raclawickiej, we wschodniej części wsi Żerniki Małe, zwany w dalszej części niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar w granicach ustalonych na rysunku planu.

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

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

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

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) obowiązujących ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały zawartą w rozdziałach;
- 2) obowiązujących ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
 - a) granicę obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r., poz. 645, poz.1318 oraz z 2014r., poz. 379, poz. 1072.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r., poz.951 i poz.1445; z 2013r., poz.21, poz.405, poz.1238, poz. 1446 oraz z 2014r., poz. 379, poz. 768.

c) symbol literowy z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczający jego podstawowe przeznaczenie: **1RM/MN** – teren zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (obejmującą w całości obszar objęty planem).

4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – w obszarze objętym planem nie występują;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) przepisów dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje minimum 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, minimum 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie, nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (w szczególności szklarnie, altany, wiaty);
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 5, ust. 1, pkt. 2. lit. d, e i f);
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,

- b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a – mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 8) **teren zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć teren, na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
- 9) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach niniejszego planu spośród zakresów niżej wymienionych:
- a) finanse – należy przez to rozumieć usługi związane 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,
 - b) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringową oraz placówki gastronomiczne – rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) handel detaliczny – należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) niepubliczne usługi oświaty – należy przez to rozumieć usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - e) obsługa firm i klienta – należy przez to rozumieć usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży, a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów,
 - f) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku publicznego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów,
 - g) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepubliczne usługi oświaty - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć definicję urządzeń, zgodnie z art. 143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami).

Rozdział 2

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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- b) garaże,
- c) miejsca do parkowania, ciągi piesze,
- d) zieleń urządzona,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrzne;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem § 7):

- a) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością robót budowlanych,
 - b) realizacja nowej zabudowy,
 - c) typy zabudowy mieszkaniowej – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - d) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,0,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%,
 - f) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9,
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych,
 - j) wysokość budynków mieszkalnych, gospodarczych i usługowych – nie więcej niż 12,00m,
 - k) wysokość garaży, budynków inwentarskich – nie więcej niż 7,00m,
 - l) geometria dachów (rodzaj dachów) – dwuspadowe, wielospadowe symetryczne (względem kalenic), o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $38^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - m) dopuszcza się, w połaciach dachów, stosowanie okien, lukarn, świetlików,
 - n) ustalony przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych w lit l, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit m, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie obowiązują w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej, sytuowanych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 5) zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie: urządzeń infrastruktury technicznej, może być realizowane jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej.

Rozdział 3

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

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

- 1) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- a) powierzchnia działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym nie mniejsza niż 675m²,
 - b) powierzchnia działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej nie mniejsza niż 337m²;
- 2) w zakresie sposobu usytuowania budynków wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone na rysunku planu (z zastrzeżeniem lit. d, e i f):
- a) w odległości 6,00m liczonej od linii rozgraniczającej teren (graniczącej od wschodu z drogą publiczną klasy dojazdowa – ul. Leśną, znajdującą się poza obszarem objętym planem),
 - b) od zachodu, w odległości 6,00m liczonej od linii rozgraniczającej teren,
 - c) w odległości 8,00m liczonej od linii rozgraniczającej teren (graniczącej od południa z drogą publiczną klasy lokalna – ul. Racławicką, znajdującą się poza obszarem objętym planem),
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie obejmują:
 - schodów zewnętrznych, pochylni, ramp wysuniętych przed ww. linie na odległość nie większą niż 1,30m,
 - balkonów, galerii, tarasów i wykuszy wysuniętych przed ww. linie na odległość nie większą niż 1 m,
 - okapów, gzymsów wysuniętych przed ww. linie na odległość nie większą niż 0.8m,
 - zewnętrznej termomodernizacji,
 - e) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni elewacji,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejącego budynku wykraczającego poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, w obrysie jego ścian zewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejącego budynku wykraczającego poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, w obrysie jego ścian wewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) w zakresie kolorystyki pokrycia dachowego – stosowanie dla pokryć dachowych koloru ceglastego lub brązowego;
- 6) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych – zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 7) w zakresie umieszczania znaków informacji wizualnej:
- a) zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy,
 - b) zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej (w tym tablic i urządzeń reklamowych) o powierzchni reklamowej większej niż 3m²;
- 8) w zakresie standardów jakościowych ogrodzeń – zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szaf przyłączeniowych), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
4. Dla obszaru objętego planem ustala się wysokość budowli nie więcej niż 15,00m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
5. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w granicy działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej.

6. Dopuszcza się realizację garażu, budynku gospodarczego w granicy działki budowlanej, w sytuacji kiedy następuje jednoczesna realizacja garaży lub budynków gospodarczych na bezpośrednio sąsiadujących działkach budowanych.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. Dla obszaru objętego planem, ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej oraz dróg publicznych i parkingów, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) zakaz lokalizacji działalności związanej z peletowaniem słomy oraz obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 3) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakazuje się utwardzanie placów i podjazdów, miejsc do parkowania, obsługujących projektowaną zabudowę usługową oraz instalowanie urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej (w sytuacji kiedy zaistnieje niebezpieczeństwo ponadnormatywnego ich zanieczyszczenia), z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie oczyszczonych ścieków deszczowych na terenie działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - d) nakazuje się, w okresie prowadzenia robót budowlanych, stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniami wypłukiwanymi z materiałów oraz wyciekami z maszyn i samochodów (w szczególności stosowanie systemów separacji ropopochodnych),
 - e) zakaz wprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych bezpośrednio do gruntu;
- 4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – ustala się stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – nakazuje się wykorzystanie do celów budowlanych (w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu) nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się, przemieszczanie nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót, o których mowa w ust. 5, poza obszar objęty planem, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych, o ile nie spowoduje to przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem – teren, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego symbolem **1MR/MN**, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 8) w zakresie zieleni – kształtowanie nowej zieleni poprzez wprowadzenie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. Dla ochrony domniemanych zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą w całości obszar objęty planem i oznaczającą na rysunku planu.

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

Rozdział 6

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

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego nie mniejsza niż 1500m²;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego nie mniejsza niż 750m²;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej nie mniejsza niż 2000m²;
- 4) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniejsza niż 20,00m;
- 5) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniejsza niż 16,00m;
- 6) szerokość frontu działki dla zabudowy zagrodowej nie mniejsza niż 20,00m;
- 7) kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1 i 2, w stosunku do pasa drogowego, winien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczeniem 30 tolerancji.

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

- 1) dla zabudowy zagrodowej – 2000m²;
- 2) dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500m²;
- 3) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750m².

3. Dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną powierzchnię.

Rozdział 7

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

§ 9. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania dla usług (realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego) według poniższych wskaźników, określonych jako minimalne:

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

2. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bliźniaczej lub zagrodowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże.

3. W przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, należy odpowiednio sumować.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:

- a) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody o głębokości nieprzekraczalnej 30m i poborze wody w ilości nie większej niż 10m³/dobę;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo – gospodarczych na zasadach: docelowo odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do gminnej oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) do czasu realizacji systemu grawitacyjno tłocznego, o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się budowę:
- a) szczelnych zbiorników na nieczystości płynne,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, w szczególności przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie objętym planem lub magazynowanie w zbiornikach, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 lit a i b;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz na zasadach: dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na obszarze planu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło na zasadach: ogrzewanie elektryczne, a także indywidualne instalacje centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, z zastrzeżeniem § 6 pkt 4.
2. W obszarze objętym planem dopuszcza się prowadzenie, innych przewodów (sieci) niż wymienione w ustępie 1, w szczególności teletechnicznych, telewizji kablowej, instalacji alarmowych.
3. W obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także budowę nowych sieci infrastruktury technicznej (w tym wyłącznie kablowych elektroenergetycznych i teletechnicznych) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media.
4. W obszarze objętym planem nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami: o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

Rozdział 9

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

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

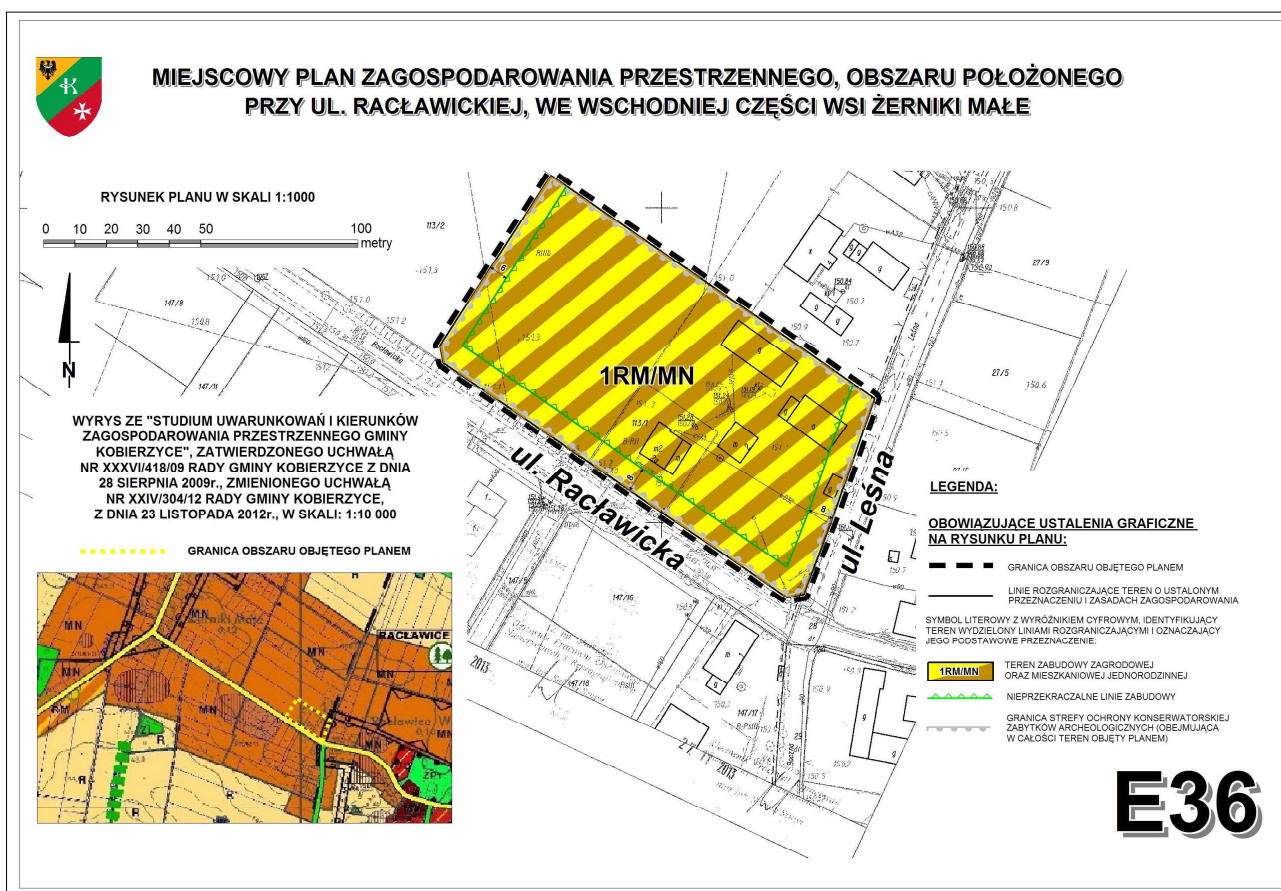
Rozdział 10

Przepisy końcowe

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

§ 13. Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../14

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG,
WNIESIONYCH DO PLANU, W TRAKCIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Raławickiej, we wschodniej części wsi Żerniki Małe, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, nie zgłoszono żadnych uwag, nie zachodziła więc potrzeba rozpatrywania uwag i podejmowania stosownych rozstrzygnięć.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../14

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2014 r.

**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.**

1. Ww. rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce dotyczy następujących, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

utrzymania istniejących przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, w tym ich przebudowy, rozbudowy, budowy nowych przewodów i urządzeń.

Sposób finansowania ww. zadań nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy i procedury prawne ze środków własnych gminy, z ewentualnym wsparciem, pozyskanym ze środków zewnętrznych, w tym ze środków z funduszy Unii Europejskiej.

2. Plan nie obejmuje dróg publicznych gminnych oraz nie ustala inwestycji z zakresu budowy dróg publicznych gminnych, należących do zadań własnych Gminy Kobierzyce, w związku z powyższym, niniejsze rozstrzygnięcie nie dotyczy zadań z ww. zakresu.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647, z późn. zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Kobierzyce, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Raclawickiej, we wschodniej części wsi Żerniki Małe.

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej, jest:

- Uchwała Nr XXX/419/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 kwietnia 2013 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Raclawickiej, we wschodniej części wsi Żerniki Małe.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany planem, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17 - 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647, z późn. zm.) oraz przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. 2013. poz. 1235, z późn. zm.).

Formą zapisu ustaleń projektu planu jest tekst planu, który stanowi treść niniejszej uchwały Rady Gminy Kobierzyce oraz rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

- 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.

Ww. projekt planu (zgodnie z wymogami ustawowymi), nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/304/12 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 23 listopada 2012r.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Dolnośląskiego jego zgodności z prawem, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 12), zawiera:

1) uchwałę Rady Gminy w Kobierzycach, o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu wraz z dowodami ich ogłoszenia;

3) zawiadomienia instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu planu o przystąpieniu do jego sporządzania, wraz z dowodami ich doręczenia;

4) informacja Wójta Gminy Kobierzyce o braku wniosków do projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) wykazy wniosków złożonych do projektu planu przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych (wykorzystanych) na potrzeby projektu planu wraz z wnioskami wynikającymi z ich analizy;

7) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych;

8) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru

położonego przy ul. Raclawickiej, we wschodniej części wsi Żerniki Małe;

9) dowody przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień;

10) wykaz opinii do projektu planu;

11) wykaz uzgodnień projektu planu;

12) informacja Wójta Gminy Kobierzyce o braku potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

13) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Raclawickiej, we wschodniej części wsi Żerniki Małe;

14) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dowodami ich ogłoszenia;

15) protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu wraz z listą obecności;

16) oświadczenie Wójta Gminy Kobierzyce o braku uwag do projektu planu;

17) dokumenty z tytułu ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz.U.2013.poz.1235, z późn. zm.) dokumentujące przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu;

18) uchwałę Rady Gminy Kobierzyce w sprawie uchwalenia miejscowego planu wraz z załącznikami i uzasadnieniem;

19) informację o składzie zespołu autorskiego opracowującego projekt planu wraz z aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

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