

Projekt

z dnia 24 marca 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowozachodniej części
obrębu Magnice oraz części obrębów Domasław i Chrzanów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2015r. poz. 1515 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) oraz uchwałą nr XLIII/649/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 sierpnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Magnice oraz części obrębów Domasław i Chrzanów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Granica obszaru objętego planem określona jest na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do planu.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zieleń izolacyjna.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** - ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, zbiorników retencyjnych, tablic informacyjnych, urządzeń reklamowych, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

- 3) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, które dopuszczone zostało na danym terenie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 5) **teren** – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 6) **zieleń izolacyjna** - nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) **urządzenia towarzyszące** - rozumie się przez to elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu, takie jak:
 - a) urządzenia instalacyjne i infrastruktura techniczna,
 - b) elementy gromadzenia i segregacji odpadów,
 - c) komunikacja wewnętrzna, ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **droga klasy głównej ruchu przyspieszonego** – droga zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) **droga klasy głównej** – droga zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) **droga wewnętrzna** – droga zapewniająca dostęp do budynków mieszkaniowych, usługowych, obiektów budowlanych, terenów zieleni urządzonej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) **teren kolejowy** – grunty zajęte pod obiekty, budowle i inne urządzenia przeznaczone do wykonywania i obsługi ruchu kolejowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) **produkcja** – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, konfekcjonowanie, spedycja, tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość;
- 6) **usługi** – budynki służące prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach szczegółowych, dla terenów spośród zakresów niżej wymienionych:
 - a) niepublicznych usługi zdrowia i opieki społecznej – przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
 - b) usługi finansów – przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratowej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - c) usługi gastronomii – przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, stołówek, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,

- d) usługi handlu detalicznego – przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnia, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
- e) usługi handlu hurtowego – przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów,
- f) usługi kultury – przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury,
- g) usługi obsługi firm i klienta – przeznaczone pod lokalizację biur związanych z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, laboratoriami technicznymi, działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży, usługi przewodnickie i informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie,
- h) usługi obsługi pojazdów samochodowych – przeznaczone pod lokalizację salonów samochodowych, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw,
- i) usługi sportu i rekreacji – przeznaczone pod lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi,
- j) usługi turystyki – przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli i innych obiektów związanych z funkcją noclegową,
- k) usługi transportu – przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, napraw i wynajmu pojazdów mechanicznych;
- 7) **urządzenia obsługi komunikacji** – rozumie się przez to parkingi i garaże, naziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 8) **zieleń urządzona** – obszary zieleni urządzonej takie jak: parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje z dopuszczeniem obiektów oświaty i wychowania, małej architektury, urządzeń rekreacji.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej na całym obszarze planu;
- 2) dopuszcza się realizację tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 25 m²;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych świetlnych, w tym o zmiennej treści, skierowanych do użytkowników drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP, w odległości mniejszej niż 100 m od jej linii rozgraniczających;
- 4) zakaz realizacji nośników reklamowych świetlnych, w tym o zmiennej treści, w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczających teren oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP;
- 5) ustala się minimalną odległość lokalizowania nośników reklamowych od linii rozgraniczającej terenu 1KDGP - 50 m;
- 6) ustala się minimalną odległość lokalizowania nośników reklamowych od linii rozgraniczającej terenu 1KDG - 20,0 m;
- 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się przed podjęciem działalności inwestycyjnych, zdjęcie warstwy ziemi organicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach;
- 3) dopuszcza się usuwania albo przemieszczania mas ziemnych, 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. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w obrębie znajdujących się naterenie objętym opracowaniem planu, chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) przestrzeń publiczną w planie znajdują się w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDGP, 1KDG w obrębie których:
 - a) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni urządzonej, a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakazuje się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek o minimalnej szerokości 10 m, dla realizacji komunikacji wewnętrznej w tym dojazdów, podjazdów i ciągów pieszo - rowerowych na wszystkich terenach za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: KDGP, KDG, KDW;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilościach, co najmniej:
 - a) dla usług, w tym usług handlu do 100 m² powierzchni sprzedaży:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług;
 - b) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla usług turystyki obowiązuje nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - d) dla produkcji: minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca pracy,
 - e) ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc dla samochodów ciężarowych w ilościach, co najmniej:
 - a) dla usług transportu oraz handlu hurtowego:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m²,
 - następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 1000 m² powierzchni całkowitej usług,
 - b) dla usług handlu detalicznego, obsługi pojazdów samochodowych oraz produkcji:
 - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m²,

- następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 2000 m² powierzchni całkowitej usług lub produkcji;

c) do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach produkcji.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej;

b) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych;

4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

a) ustala się zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;

b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.

5) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej:

a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych lub przemysłowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej,

b) w przypadku odprowadzenia ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, przekraczających dopuszczalne zawartości zanieczyszczeń, należy je podczyścić we własnej oczyszczalni w stopniu zgodnym z obowiązującymi normami;

6) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,

b) dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) nakazuje się zneutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiornika,

d) nakazuje się utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi.

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej, ustala się dostawę gazu z sieci gazowej lub ze zbiorników indywidualnych.

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 11. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, nowo wydzielone działki, uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości muszą spełniać warunki:

1) w zakresie minimalnych powierzchni działek:

a) 4000 m² dla działki leżącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P ,

b) 10 m² dla działki innej niż określone w lit. a;

2) w zakresie minimalnych frontów działek:

a) 22 m dla działki leżącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P,

- b) 2 m dla działki innej niż określone w lit. a;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną, dla których obowiązuje:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi finansów, usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi kultury, usługi obsługi firm i klienta, usługi obsługi pojazdów samochodowych, usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki, usługi transportu,
 - b) produkcja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki biurowe pełniące funkcję zaplecza administracyjnego dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) urządzenia obsługi komunikacyjnej (dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, parkingi, place składowe i manewrowe),
 - c) zieleń urządzona,
 - d) bocznice kolejowe;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m².

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:

- 1) 25 m liczonej od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem KDGP, według rysunku planu;
- 2) 20 m liczonej od linii rozgraniczającej terenu KDG;
- 3) 50 m liczonej od linii rozgraniczającej terenu ul. Jesionowej (poza granicami opracowania);
- 4) 10 m liczonej od linii rozgraniczającej terenu linii kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK;
- 5) 10 m liczonej od linii rozgraniczającej terenu KDW.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się parametry budynków:
 - a) wysokość budynków dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P i 2U/P – maksymalnie 17,5 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P dopuszcza się na 10% powierzchni terenu wysokość zabudowy dla budynków biurowo-socjalnych – maksymalnie 21 m,
 - c) wysokość budynków dla terenu oznaczonego symbolem 3U/P – maksymalnie 15 m,
- 2) ustala się dowolny rodzaj dachu oraz pokrycia dachowego;
- 3) ustala się wysokość budowli - maksymalnie 50 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,01 do 1,2;

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10%,
- 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 4000 m²;
- 5) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek niż w pkt 4 dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także związanych z komunikacją;
- 6) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 4;
- 7) urządzenie 10m pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy terenów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1IT**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej z zakresu: kanalizacji sanitarnej, wodociągów, telekomunikacji i elektroenergetyki.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość noworealizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.
- 3) dowolny rodzaj dachu oraz pokrycia dachowego;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 90%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,01 do 2,5;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10%,

4. Dojazd do terenu dopuszcza się od ulicy Jesionowej, znajdującej się poza obszarem planu.

§ 14. 1. Wyznacza się **teren kolejowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KK**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość noworealizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.
- 3) dowolny rodzaj dachu oraz pokrycia dachowego;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,01 do 1;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10%,

§ 15. 1. Wyznacza się **teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDG**, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 50 m.

3. Zakaz lokalizacji zabudowy w tym wszelkich obiektów budowlanych, obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych.

§ 16. 1. Wyznacza się **teren drogi klasy głównej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 22 m.

§ 17. 1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 25 m.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

- § 18.** 1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.
 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Ponieważ do planu w trakcie wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.).

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3. W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.).

5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz.199, z późn. zm.) przedmiotem uchwalenia jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Magnice oraz części obrębów Domasław i Chrzanów (D44). Podstawę do opracowania planu stanowi uchwała nr XLIII/649/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 sierpnia 2014r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym. Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu usługowo - produkcyjnego w odpowiedzi na zmieniający się układ komunikacyjny (wybudowanie Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i zmiana przebiegu drogi krajowej nr8) oraz sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych i leśnych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu, w tym zwiększenie możliwej powierzchni sprzedaży dla obiektów usługowych.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego (na dzień przedłożenia do uchwalenia Radzie Gminy Kobierzyce ww. projektu planu) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałami Rady Gminy Kobierzyce: Nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., nie zawierającego prognoz demograficznych oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, określonych w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujących od dnia 18.11.2015r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy.
 - uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych wsi, produkcyjno - usługowy charakter terenów sąsiednich oraz rozwinięty układ komunikacyjny;
 - dopuszczono lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej na całym obszarze planu;
 - dopuszczono realizację tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 25 m²;
 - zakazano lokalizacji nośników reklamowych świetlnych, w tym o zmiennej treści, skierowanych do użytkowników drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP, w odległości mniejszej niż 100 m od jej linii rozgraniczających;
 - zakazano realizacji nośników reklamowych świetlnych, w tym o zmiennej treści, w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczających teren drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG;
 - ustalono minimalną odległość lokalizowania nośników reklamowych od linii rozgraniczającej terenu 1KDGP - 50 m;
 - ustalono minimalną odległość lokalizowania nośników reklamowych od linii rozgraniczającej terenu 1KDG - 10,0 m;
 - zakazano realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny produkcyjno - usługowe.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. W toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 909 z późn. zm.) zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W wyniku przeprowadzonej procedury 1,3361 ha gruntów rolnych uzyskało stosowną zgodę, oraz otrzymano zgodę Marszałka Województwa Dolnośląskiego na przeznaczenie 0,09 ha terenów leśnych na cele nieleśne.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania nie ma obszarów szczególnego zagrożenia, które wymagałyby odrębnych zapisów.
- 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych,
 - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) zasad kształtowania przestrzeni publicznej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Magnice oraz części obrębów Domasław i Chrzanów jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXII/274/12 z dnia 3 października 2012r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Magnice oraz części obrębów Domasław i Chrzanów wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Kobierzyce do uchwalenia.