

Projekt

z dnia 4 sierpnia 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../14
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul.
Rzemieślniczej i Poprzecznej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/565/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 lutego 2014r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Rzemieślniczej i Poprzecznej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Rzemieślniczej i Poprzecznej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce, zwany dalej planem obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem.

2. Linie rozgraniczające terenu, o których mowa w ust. 1 pkt 1, są tożsame z granicami stref ochrony konserwatorskiej podstawowej oraz archeologicznej.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 6, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) 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;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta 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, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 7) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.).

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów - o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 100 m² - z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 2) 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 a także usługi związane ze świadczeniem zaplecza magazynowego i socjalnego;
- 3) transport – należy przez to rozumieć działalność związaną z przewozem i magazynowaniem lub spedycją materiałów i produktów w tym lokalizację garaży i miejsc postojowych;
- 4) usługi kultury - należy przez to rozumieć biblioteki, ośrodki kultury, świetlice;

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
- 2) ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3,

- b) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) 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;
- 2) w granicach planu brak jest terenów wymagających zaliczenia do kategorii terenów, dla których określone zostały, w przepisach dotyczących ochrony środowiska, dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 4) każdą powierzchnię, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

§ 9. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla całego obszaru planu wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej podstawowej (obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków), w obrębie której:
 - a) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału,
 - b) nowa zabudowa nie może dominować nad sąsiednią zabudową historyczną,
 - c) ogrodzenia muszą spełniać wymogi określone w §7 pkt 1 przy czym ich wysokość nie może przekraczać 160 cm,
 - d) zakazuje się:
 - umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem,
 - stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (siding),
 - prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 2) dla całego obszaru planu wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ewentualnych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) linie rozgraniczające terenu, oznaczone na rysunku planu, są tożsame z granicami stref ochrony konserwatorskiej podstawowej oraz archeologicznej.

§ 10. 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;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków);
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków ewentualnej dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
- rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenie inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się odprowadzenia do sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
- b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 11. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 1%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenu

§ 12. 1. Dla terenu 1U – teren usług, ustala się następujące przeznaczenie: usługi handlu detalicznego, obsługi firm i klienta, kultury oraz usługi transportu.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 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.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.
3. Określa się:
- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
 - 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 11 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać: dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 8) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od strony ulicy Rzemieślniczej i Poprzecznej - na linii rozgraniczającej terenu,
 - b) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie spadku nie większym niż 45° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym lub brązowym;
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU PRZY UL. RZEMIEŚNICZEJ I POPRZECZNEJ W PÓŁNOCNO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE

SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50[m]



LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TOŻSAME Z GRANICAMI STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PODSTAWOWEJ I ARCHEOLOGICZNEJ)
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN USŁUG

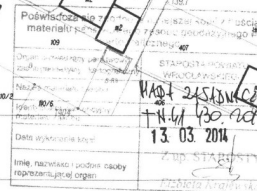
Załącznik nr 1
do uchwały nr
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia r.



Wyrys ze
"Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Kobierzyce
(uchwała Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXVI/418/09
z dnia 28 VIII 2009 r. zmieniona
uchwałą Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r.)

Granica obszaru objętego planem

0 100[m]



D39

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2014 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru przy ul. Rzemieślniczej i Poprzecznej w północno-środkowej**

części wsi Kobierzyce

Projekt *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Rzemieślniczej i Poprzecznej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce* zgodnie z art. 17 pkt 9 poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 7 lipca 2014 r. do 5 sierpnia 2014., w wyniku, którego nie wpłynęły żadne uwagi do ustaleń planu.

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Rzemieślniczej i Poprzecznej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W obszarze objętym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Rzemieślniczej i Poprzecznej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce* nie wyznaczono inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Rzemieślniczej i Poprzecznej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce* sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XXXVIII/565/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 lutego 2014 r.
2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu miasta wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*”.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, w tym także wynikające z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 *Prawo ochrony środowiska* (tj. Dz. U. z 2013 poz. 1232 ze zmianami).
4. W wyniku ogłoszenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski.
5. Projekt planu poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 7 lipca 2014 r. do 5 sierpnia 2014 r., w wyniku, którego nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące ustaleń planu.
6. Zapisane w projekcie planu ustalenia są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w „*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 obszaru przy ul. Rzemieślniczej i Poprzecznej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce* wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Kobierzyce do uchwalenia.