

**Projekt**

z dnia 9 stycznia 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w północno-wschodniej części obrębu Rolantowice - część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIX/357/16 z dnia 30 września 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-wschodniej części obrębu Rolantowice i stwierdzeniu iż przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XVII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-wschodniej części obrębu Rolantowice - część A, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, 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) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako 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 którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

- 3) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

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

- 1) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:
  - a) finanse – pośrednictwo finansowe: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
  - b) gastronomia – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - c) handel detaliczny – sprzedaż detaliczna towarów o łącznej powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
  - d) niepubliczne usługi oświaty – działalność niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną,
  - e) obsługa firm i klienta – biura związane z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
  - f) usługi drobne – fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
  - g) kultura – budynki teatrów, kin, muzeów, klubów, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, galerii, ekspozycji, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - h) obsługa pojazdów samochodowych – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, w tym stacje paliw, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, myjnie, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - i) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod działalność urządzeń, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, m. in. ośrodki sportowo-rekreacyjne, tereny sportowe, parki rozrywki, strzelnice, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - j) turystyka – obiekty pod działalność turystyczną, hoteli, moteli, pensjonatów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

- k) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – budynki przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, klinik i centrów medycznych, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) powierzchniowa eksploatacja złoża – należy przez to rozumieć teren bezpośredniego wydobywania kopaliny ze złoża, w tym wyrobiska górnicze, obiekty budowlane oraz technologiczne, związane z nimi obiekty i urządzenia przeróbcze oraz inne urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwie – należy przez to rozumieć działalność związaną z produkcją w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwie, w tym ekologicznych oraz inne obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 4) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, urządzenia rekreacji oraz inne urządzenia i obiekty towarzyszące.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy:

- 1) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
  - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy części budynków o których mowa w lit. a, b, c, liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 2) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) w przypadku lokalizacji budowli o wysokości równej i większej 50m nad poziomem terenu obowiązują przepisy odrębne.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 3) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się chronione stanowiska archeologiczne, w obrębie których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) 1/49/83-27 AZP - ślad osadnictwa, pradziej, ślad osadnictwa, średniowiecze (XIII w.), cmentarzysko szkieletowe, chronologia nieokreślona,
  - b) 2/50/83-27 AZP - cmentarzysko szkieletowe, kultura pucharów lejkowatych z okresu neolitu, osada, kultura amfor kulistych z okresu neolitu, cmentarzysko ciałopalne, kultura łużycka, okres halsztacki, cmentarzysko szkieletowe o nieokreślonej chronologii, osada, kultura przeworska z okresu wpływów rzymskich, osada, pradziej.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się na rysunku planu miejscowego obszar górniczy Rolantowice, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wskazuje się na rysunku planu miejscowego teren górniczy Rolantowice, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) wskazuje się na rysunku planu miejscowego złoża piasku „Rolantowice” KN 7702.

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

- 1) powierzchnia działek - minimum 2000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 20m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) parametry ustalone w pkt. 1, 2, 3, nie dotyczą działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których obowiązują parametry wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się realizację systemów komunikacji wewnętrznej;
- 2) nowo wydzielane działki pod drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych,
    - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych,
    - 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych,
  - b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
  - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć 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) ustala się liczbę miejsc postojowych:
  - a) minimum 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
  - d) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
  - e) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - f) miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,



- g) miejsca postojowe należy realizować w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym;
  - 5) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym, poprzez drogi transportu rolnego;
  - 6) z uwagi na warunki bezpieczeństwa w ruchu drogowym oraz warunki techniczne wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, poprzez drogi transportu rolnego podłączone do drogi 1KDGP oraz zjazdu bezpośrednio;
  - 7) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem dla ruchu samochodowego oraz transportu ciężarowego do 3,5 tony należy zapewnić poprzez układ dróg gminnych znajdujących się poza granicą opracowania od strony terenów zabudowy wsi Rolantowice lub Cieszyce; natomiast obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem dla transportu ciężarowego powyżej 3,5 tony należy zapewnić poprzez drogi gminne znajdujące się poza granicą opracowania nr 107089D i 107090D oraz drogę gminną na działce nr 225 w obrębie Szczepankowice włączoną do drogi wojewódzkiej nr 346.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy powyżej 100kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych z uwzględnieniem lit.c;
  - c) na terenach 1U i 1PG/U dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii- elektrownie fotowoltaiczne, w tym o mocy powyżej 100kW;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
  - a) ustala się zaopatrzenie, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych:
    - z sieci wodociągowej,
    - z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

**§ 13.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wyznaczony w niniejszym planie teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe planu, stanowi obszar przestrzeni publicznej;

**§ 14.** Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na 30%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 15. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, kultury, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługi pojazdów samochodowych, sportu i rekreacji, turystyki, zdrowia i opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) zbiorniki wodne,
  - c) drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego w odległościach od 10 do 25m od dróg graniczących z terenem;
- 2) teren, o którym mowa w ust. 1, obejmuje się granicą terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 15m;
- 2) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 60m;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku ustala się na 200m;
- 5) w zakresie zasad kształtowania dachów dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 70%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,4;
- 4) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej 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).

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren powierzchniowej eksploatacji złoża i zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1PG/U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) powierzchniowa eksploatacja złoża,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, kultury, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługi pojazdów samochodowych, sportu i rekreacji, turystyki, zdrowia i opieki społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego w odległości 10m od dróg graniczących z terenem;
- 2) dopuszcza się składowanie mas ziemnych i skalnych z kopalni oraz z zakładu przeróbczego;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 15m;
- 2) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 60m;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku ustala się na 200m;
- 5) ustala się zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5;
- 4) powierzchnia działki budowlanej minimalnie nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej 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).

5. W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:

- 1) teren o którym mowa w ust. 1, obejmuje się granicą obszaru wymagającego rekultywacji po zakończonej eksploatacji, w kierunku usługowym, rolnym, leśnym lub sportowo - rekreacyjnym;
- 2) dopuszcza się wykorzystywanie do celów rekultywacji mas ziemnych, skalnych, odpadów betonowych i gruzu betonowego z rozbiórek i remontów oraz gruzu ceglanego;
- 3) w ramach rekultywacji dopuszcza się niwelację terenu, ukształtowanie rzeźby terenu;
- 4) dopuszcza się odtworzenie gleb metodami technicznymi lub agrotechnicznymi.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren powierzchniowej eksploatacji złoża oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1PG, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowa eksploatacja złoża,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego w odległości 10m od dróg graniczących z terenem;
- 2) dopuszcza się składowanie mas ziemnych i skalnych z kopalni oraz z zakładu przeróbczego;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków za wyjątkiem obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 15m;
- 2) w zakresie zasad kształtowania dachów dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 5%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 90%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na od 0 do 0,1.

5. W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:

- 1) teren o którym mowa w ust. 1, obejmuje się granicą obszaru wymagającego rekultywacji po zakończonej eksploatacji, w kierunku rolnym, leśnym, wodnym lub sportowo-rekreacyjnym;
- 2) dopuszcza się wykorzystywanie do celów rekultywacji mas ziemnych, skalnych, odpadów betonowych i gruzu betonowego z rozbiórek i remontów oraz gruzu ceglanego;
- 3) dopuszcza się odtworzenie gleb metodami technicznymi lub agrotechnicznymi.
- 4) w ramach rekultywacji dopuszcza się niwelację terenu, ukształtowanie rzeźby terenu.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren obsług produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1RU dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego w odległości 8m od drogi 1KDg;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych oraz o obsadzie nie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12m;
- 2) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 14m;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) w zakresie zasad kształtowania dachów dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 70%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg, 5KDg, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - drogi transportu rolnego.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 5m.

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

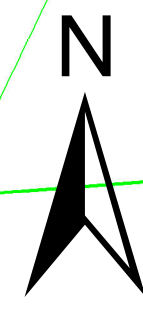
2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 30m.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

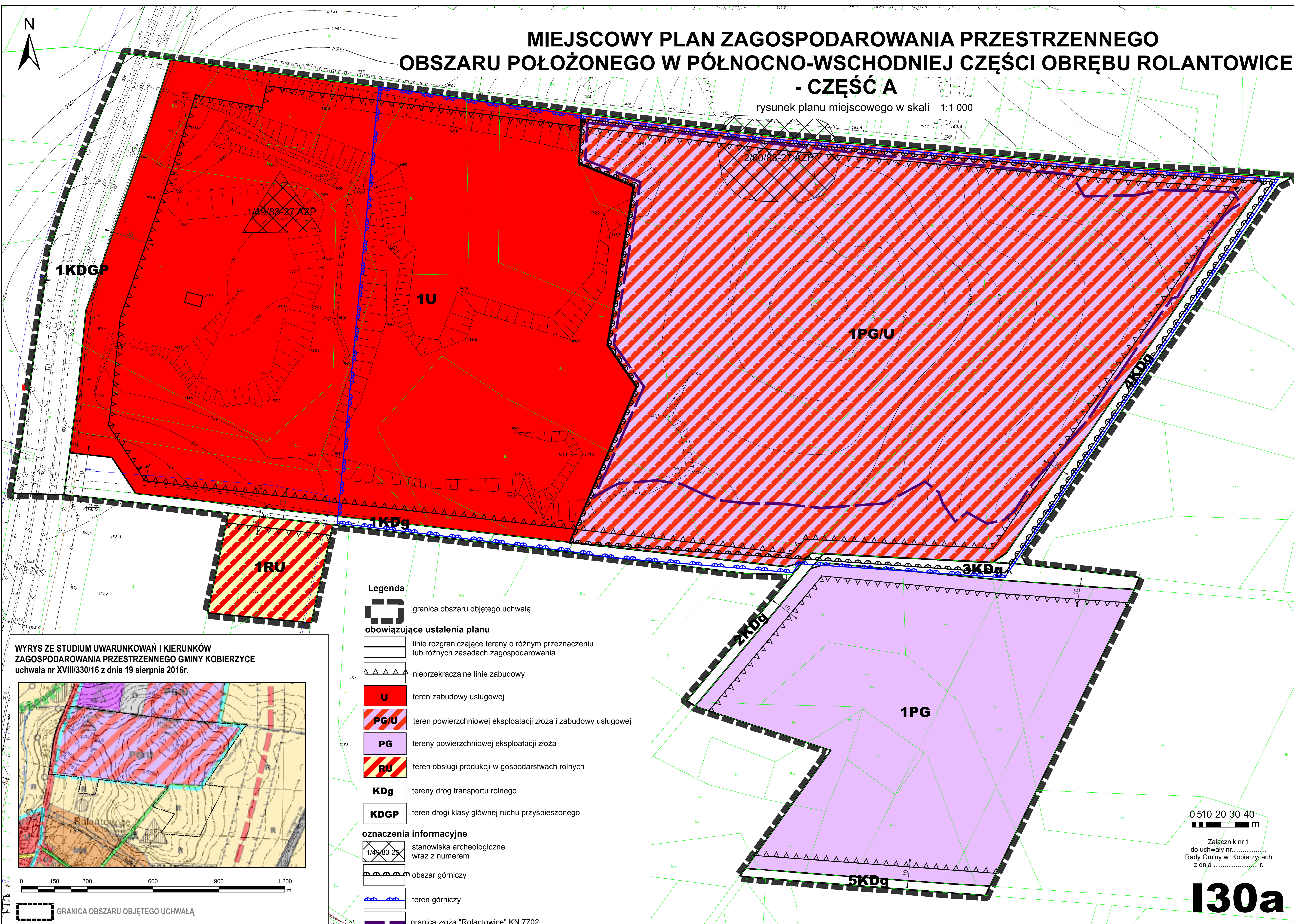
**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



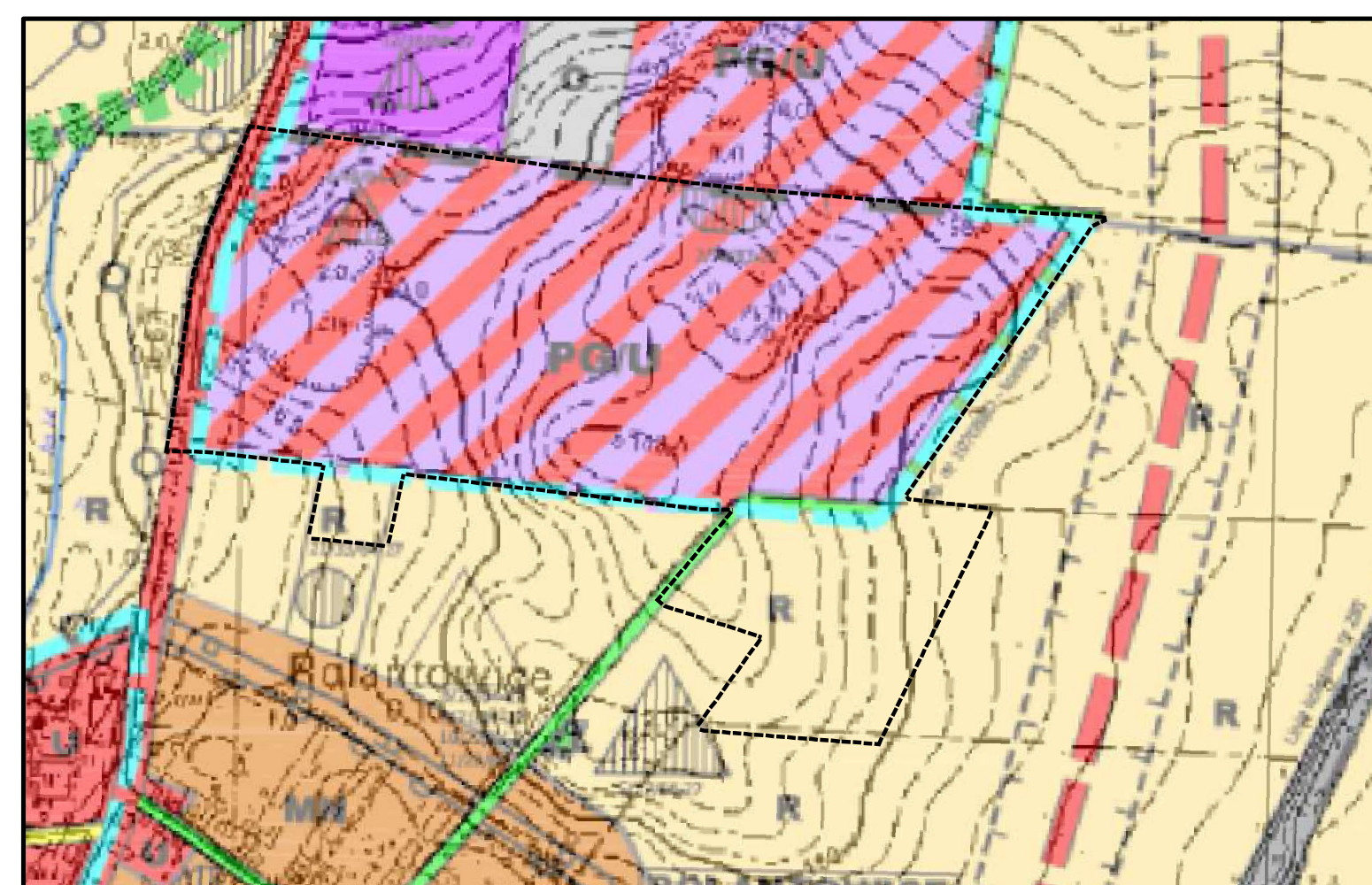


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU ROLANTOWICE - CZĘŚĆ A

rysunek planu miejscowego w skali 1:1 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE  
uchwała nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016r.



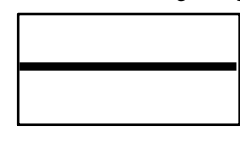
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ

## Legenda

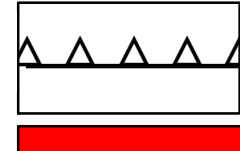


granica obszaru objętego uchwałą

## obowiązujące ustalenia planu



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania



nieprzekraczalne linie zabudowy



teren zabudowy usługowej



teren powierzchniowej eksploatacji złoża i zabudowy usługowej



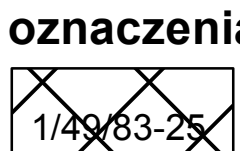
tereny powierzchniowej eksploatacji złoża



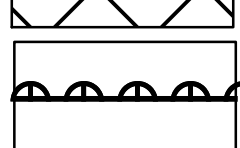
teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych



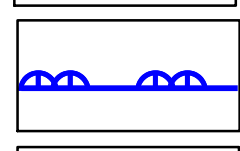
tereny dróg transportu rolnego



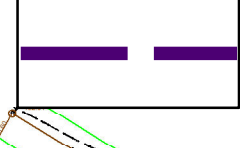
teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego



stanowiska archeologiczne  
wraz z numerem



obszar górniczy



teren górniczy



granica złoża "Rolantowice" KN 7702

0 510 20 30 40  
m

Załącznik nr 1  
do uchwały nr.....  
Rady Gminy w Koberzycach  
z dnia ..... r.

# I30a



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../18

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2018 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU**

Ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../18

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2018 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm).

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 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 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 ze zmianami).
- 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 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 ze zmianami).



## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-wschodniej części obrębu Rolantowice - część A.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-wschodniej części obrębu Rolantowice - część A, sporządzony został na podstawie uchwały nr XIX/357/16 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 września 2016r.

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 teren 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 gminy w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu w tym wyznaczenia nowych terenów pod powierzchnią eksploatację górniczą.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XVII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016r.

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

- 1) 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 zainwestowane.
- 2) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
- 3) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) 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 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.
- 5) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 6) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
  - a) 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) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 8) 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;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-wschodniej części obrębu Rolantowice - część A wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.