

**Projekt**

z dnia 20 kwietnia 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy  
ul. Kolejowej i Cukrowniczej w południowo-wschodniej części wsi Pustków Żurawski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 559) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 503) w związku z uchwałą nr XXVII/522/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Cukrowniczej w południowo-wschodniej części wsi Pustków Żurawski oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Cukrowniczej w południowo-wschodniej części wsi Pustków Żurawski, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XXVII/522/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 lutego 2021r.

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

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, 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;
- 4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 4.

**§ 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 literowe określające przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ilekoć 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) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) 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;
- 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), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 7) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć 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;
- 8) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) 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, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,
  - b) gastronomia - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,
  - c) handel detaliczny - sprzedaż detaliczna towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,
  - d) handel hurtowy – obiekty związane ze sprzedażą hurtową towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,
  - e) obsługi 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,
  - f) niepubliczne usługi oświaty - działalność niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

- g) obsługa firm i klienta – usługi biurowe 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, wypożyczalnia wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,
  - h) sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - i) kultury – 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,
  - j) 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 wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii usług,
  - k) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - usługi związane z niepublicznymi przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) usługi publiczne – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu: oświaty, nauki, kultury (w tym świetlice wiejskie), usługi związane z ochroną przeciwpożarową, zdrowie i opieka społeczna (publiczne przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, żłobki), sport i rekreacja, administracja publiczna;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna -należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 5) zabudowa produkcyjna - należy przez to rozumieć obiekty przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno - spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość wraz z budynkami gospodarczymi i garażami i innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, a także elektrownie fotowoltaiczne – produkcja energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW z wyłączeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 6) zieleń urządzona - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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;
- 3) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach

budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu;

- 4) 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.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem, zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: logistyką (magazyny, składy, bazy), hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 4) ustala się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, emisji uciążliwego zapachu, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 5) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji usług pogrzebowych oraz spoielarni ciał;
- 7) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 400m<sup>2</sup>;
- 8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenie oznaczonym symbolem:
  - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) UP - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) 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 na terenie opracowania wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której:

- 1) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzennoarchitektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 2) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 3) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
  - nowe budynki dwukondygnacyjne, wysokość do 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu,
  - w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 38° do 45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym,
  - budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane: zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,

- należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;

- 4) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 5) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

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

- 1) powierzchnia działek: minimum 1000m<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) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10m<sup>2</sup>, minimalna szerokość działki 2m.

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

- 1) ustala się realizację i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych;
- 2) realizowane i/lub wydzielane 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 lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
    - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
    - 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 lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
  - a) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych;
  - b) w przypadku realizacji i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m,
  - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m x 5m;
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4m;
  - e) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m;
- 3) ustala się liczbę miejsc parkingowe:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej:
    - minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
    - każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług,
    - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m<sup>2</sup>- powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,

- c) dla zabudowy usług publicznych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług publicznych,
  - d) dla zabudowy produkcyjnej minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy w produkcji,
  - e) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - f) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;
- 4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym, poprzez drogi wewnętrzne włączone do ul. Cukrowniczej i Kolejowej, znajdujące się poza granicą opracowania.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazy zabudowy ustala się:

- 1) W granicach pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV (w odległości 5m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:
  - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m,
  - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
- 2) Linia kolejowa nr 285 - leżąca poza granicą opracowania planu- stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu.
- 3) W pasie terenu przyległego do linii kolejowej o szerokości 10m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 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) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,

- b) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 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:
- a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

**§ 13.** Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

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

**§ 14. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.
  - b) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup> lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> lecz nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na 12m;
- 3) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;
- 4) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 ust.3;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się zasady kształtowania dachów;

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,
- b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- c) rodzaj pokrycia dachu: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
- d) kolor dachów: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, nie dotyczą:
  - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. f,
  - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- f) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

#### 4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 30%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku typu wolnostojącego,
  - b) 750m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt.4) o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5);
- 7) ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
  - b) zieleń urządzona.

#### 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m<sup>2</sup>.

#### 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na 12m;
- 2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;



- 3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 ust.3;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°;
  - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - c) rodzaj pokrycia dachu: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
  - d) kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,
  - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, nie dotyczą:
    - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. f,
    - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
  - f) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

#### 4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt.4) o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5);
- 7) ustala się wskaźnik co najmniej 150m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1UP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego.

#### 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków usługowych ustala się na 12m;
- 2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;
- 3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 ust.3;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

#### 4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0%;

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1P/U, 2P/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna;
  - b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługa pojazdów samochodowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; (granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu P/U),
  - b) usługi z zakresu: kultury, sportu i rekreacji, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty,
  - c) zieleń urządzone.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał;
- 3) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:
  - a) dla terenu 1P/U – zgodnie z §8 pkt3 tiret pierwszy,
  - b) dla terenu 2P/U – 24m;
- 2) maksymalną wysokość budowli (z zastrzeżeniem §6 ust.3) ustala się na:
  - a) dla terenu 1P/U – zgodnie z §8,
  - b) dla terenu 2P/U – 12m dla wiat oraz 30m dla pozostałych budowli;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) dla terenu 1P/U – zgodnie z §8 pkt3 tiret drugi,
  - b) dla terenu 2P/U – dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%;
- 2) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 2,0;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 5), o nie więcej niż 10%;
- 7) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6).

**§ 18. 1.** Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1E, 2E, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka (stacje transformatorowe).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 8m;
- 2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 12m, z zastrzeżeniem §6 ust.3;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

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

**§ 19. 1.** Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1K, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń kanalizacyjnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 5m;
- 2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 10m, z zastrzeżeniem §6 ust.3;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

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

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KS, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji - zatoka przystankowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

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

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

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

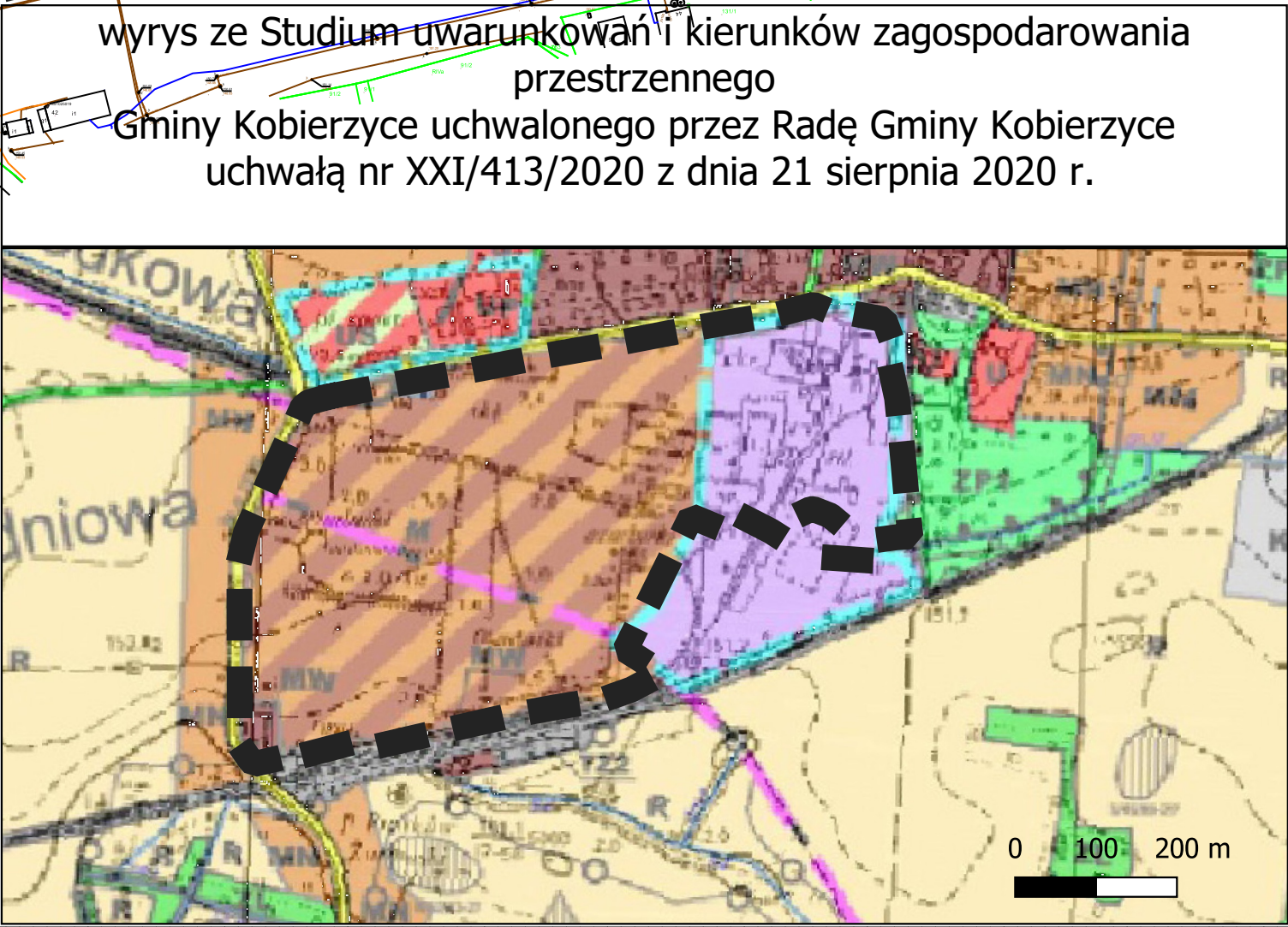
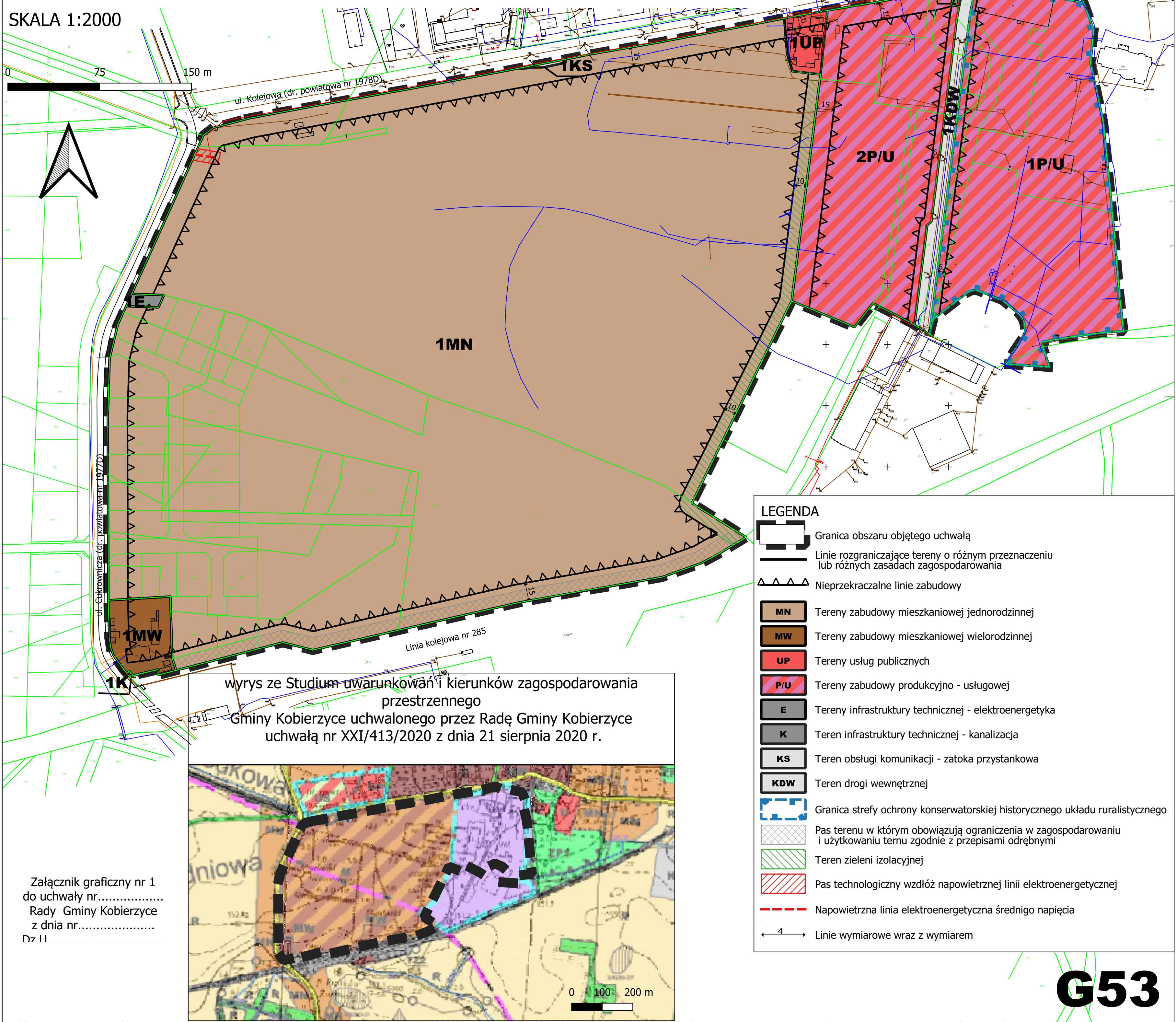
**§ 22.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
POŁOŻONEGO PRZY UL. KOLEJOWEJ I CUKROWNICZEJ  
W POŁUDNIOWOW- WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI PUSTKÓW ŻURAWSKI  
rysunek planu miejscowego

SKALA 1:2000



Załącznik graficzny nr 1  
do uchwały nr.....  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia nr.....  
Dz.U.

**LEGENDA**

- Granica obszaru objętego uchwałą
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UP** Tereny usług publicznych
- P/U** Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej
- E** Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- K** Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KS** Teren obsługi komunikacji - zatoka przystankowa
- KDW** Teren drogi wewnętrznej
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego
- Pas terenu w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi
- Teren zieleni izolacyjnej
- Pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- Linie wymiarowe wraz z wymiarem



## ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, nieuwzględnione przez Wójta Gminy Kobierzyce:

1. Wnoszący uwagę w dniu 08.04.2022r.: DINO Polska S.A., ul. Ostrowska 122, 63-700 Krotoszyn.

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 4/43, obręb Pustków Żurawski.

2) Symbol terenu w projekcie planu: 2P/U – zabudowa produkcyjno - usługowa.

3) Treść uwag i ich rozpatrzenie:

a) Dla terenów oznaczonych jako 2P/U – zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6m od linii rozgraniczających z terenami drogowymi.

**Uwaga nieuwzględniona:** ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15m od strony ul. Kolejowej (droga powiatowa nr 1978D) stanowi element kształtowania ładu przestrzennego oraz ma na celu odsunięcie możliwości sytuowania budynków produkcyjnych i usługowych od terenu ul. Kolejowej oraz istniejących budynków mieszkalnych znajdujących się po przeciwnej stronie ul. Kolejowej aby ograniczyć negatywne oddziaływanie tych funkcji.

b) Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi jako 1UP oraz 1MN.

**Uwaga nieuwzględniona:** ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15m od strony terenów 1UP i 1MN stanowi element kształtowania ładu przestrzennego oraz ma na celu odsunięcie możliwości sytuowania budynków produkcyjnych i usługowych od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi publiczne aby ograniczyć negatywne oddziaływanie tych funkcji.

c) Zmiana zapisu o min. liczbie miejsc postojowych na 2m.p. na 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług.

**Uwaga nieuwzględniona:** wskazane ustalenia są standardowe dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie Gminy Kobierzyce i są wyrazem polityki przestrzennej Gminy. Wynikają z potrzeby ochrony przestrzeni publicznej oraz znajdujących się w niej ogólnodostępnych miejsc parkingowych zajmowanych przez użytkowników usług zlokalizowanych m.in. na terenie 2P/U.

d) Usunięcie zapisu dot. powierzchni parkingów, która powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży.

**Uwaga nieuwzględniona:** wskazane ustalenia są standardowe dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie Gminy Kobierzyce i są wyrazem polityki przestrzennej Gminy. Wynikają z potrzeby ochrony przestrzeni publicznej oraz znajdujących się w niej ogólnodostępnych miejsc parkingowych zajmowanych przez użytkowników usług zlokalizowanych m.in. na terenie 2P/U.

e) Zmiana wskaźnika dot. miejsc postojowych na powierzchnię sprzedaży na 2m.p. na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

**Uwaga nieuwzględniona:** wskazane ustalenia są standardowe dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie Gminy Kobierzyce i są wyrazem polityki przestrzennej Gminy. Wynikają z potrzeby ochrony przestrzeni publicznej oraz znajdujących się w niej ogólnodostępnych miejsc parkingowych zajmowanych przez użytkowników usług zlokalizowanych m.in. na terenie 2P/U.

2. Wnoszący uwagę w dniu 15.04.2022r.: CENTROTECHNIKA Sp. z o.o., ul. Wodzisławska 26, 44-200 Rybnik.

- 1) Obszar, którego dotyczy uwaga: obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Cukrowniczej w południowo-wschodniej części wsi Pustków Żurawski.
- 2) Symbole terenów w projekcie planu: 1P/U, 2P/U – zabudowa produkcyjno – usługowa; 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) Treść uwag i ich rozpatrzenie:

- a) Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych jako 1P/U i 2P/U – dopuszczenie prowadzenia działalności związanej z logistyką (magazyny, składy, bazy).

**Uwaga nieuwzględniona:** brak dopuszczenia w projekcie planu działalności związanej z logistyką (magazyny, składy, bazy) ma na celu ochronę mieszkańców wsi Pustków Żurawski przed uciążliwościami wynikającymi ze wzmożonego ruchu drogowego pojazdów ciężarowych. Jedyna droga (droga powiatowa nr 1978D) umożliwiająca skomunikowanie terenów 1P/U i 2P/U przebiega przez środek miejscowości i znajduje się przy niej istniejąca zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna. Kilka domów mieszkalnych wielorodzinnych znajduje się niecały metr od krawędzi jezdni tej drogi.

- b) Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolami 1P/U oraz 2P/U dopuszczenie lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup>.

**Uwaga nieuwzględniona:** ograniczenie lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup> ma na celu ochronę mieszkańców wsi Pustków Żurawski przed uciążliwościami wynikającymi ze wzmożonego ruchu drogowego zarówno pojazdów ciężarowych - dostawczych jak i osobowych - użytkowników korzystających z obiektu handlowego. Jedyna droga (droga powiatowa nr 1978D) umożliwiająca skomunikowanie terenów 1P/U i 2P/U przebiega przez środek miejscowości i znajduje się przy niej istniejąca historyczna zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna. Kilka domów mieszkalnych wielorodzinnych znajduje się niecały metr od krawędzi jezdni tej drogi.

- c) Ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających do 10m.

**Uwaga nieuwzględniona:** ustalenia dot. dróg wewnętrznych w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są od kilkunastu lat standardowym zapisem dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie Gminy Kobierzyce i są wyrazem polityki przestrzennej Gminy. Wynikają z potrzeby zapewnienia przyszłym mieszkańcom bezpieczeństwa w zakresie rozwoju komunikacyjnego, szczególnie przy realizacji osiedli mieszkaniowych na dużej powierzchni terenu, ponieważ ustalenie min. szer. 12m dla dróg wewnętrznych, dot. tylko dróg, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną. Szerokość taka pozwoliła na lokalizację w pasie drogowym jedni, chodnika oraz ścieżki rowerowej, a także miejsce pod infrastrukturę techniczną.

- d) Rezygnację z wymogu, aby drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m miały co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych.

**Uwaga nieuwzględniona:** ustalenia dot. dróg wewnętrznych w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są od kilkunastu lat standardowym zapisem dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie Gminy Kobierzyce i są wyrazem polityki przestrzennej Gminy. Wynikają z potrzeby zapewnienia przyszłym mieszkańcom bezpieczeństwa w zakresie obsługi komunikacyjnej, szczególnie przy realizacji osiedli mieszkaniowych na dużej powierzchni terenu.

- e) Zmniejszenie wymagań co do liczby miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

**Uwaga nieuwzględniona:** wskazane ustalenia są standardowe dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie Gminy Kobierzyce i są wyrazem polityki przestrzennej Gminy. Wynikają z potrzeby ochrony przestrzeni publicznej oraz znajdujących się

w niej ogólnodostępnych miejsc parkingowych zajmowanych przez użytkowników usług zlokalizowanych m.in. na terenach produkcyjno-usługowych.

- f) Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonego symbolem 2P/U – zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolem 1UP oraz 1MN na 6m.

**Uwaga nieuwzględniona:** ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15m od strony ul. Kolejowej (droga powiatowa nr 1978D) stanowi element kształtowania ładu przestrzennego oraz ma na celu odsunięcie możliwości sytuowania budynków produkcyjnych i usługowych od terenu ul. Kolejowej oraz istniejących budynków mieszkalnych znajdujących się po przeciwnej stronie ul. Kolejowej aby ograniczyć negatywne oddziaływanie tych funkcji.

- g) Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonego symbolem 2P/U – zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej z ulicą Kolejową z 15m na 6m. nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6m od linii rozgraniczających z terenami drogowymi.

**Uwaga nieuwzględniona:** ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15m od strony ul. Kolejowej (droga powiatowa nr 1978D) stanowi element kształtowania ładu przestrzennego oraz ma na celu odsunięcie możliwości sytuowania budynków produkcyjnych i usługowych od terenu ul. Kolejowej oraz istniejących budynków mieszkalnych znajdujących się po przeciwnej stronie ul. Kolejowej aby ograniczyć negatywne oddziaływanie tych funkcji.

3. Wnoszący uwagę w dniu 19.04.2022r.: LII Sp. z o.o., ul. Ogrodowa 7, 55-200 Oława.

- 1) Obszar, którego dotyczy uwaga: obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Cukrowniczej w południowo-wschodniej części wsi Pustków Żurawski.
- 2) Symbole terenów w projekcie planu: 1P/U, 2P/U – zabudowa produkcyjno – usługowa; 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) Treść uwag i ich rozpatrzenie:

- a) Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych jako 1P/U i 2P/U – dopuszczenie prowadzenia działalności związanej z logistyką (magazyny, składy, bazy).

**Uwaga nieuwzględniona:** brak dopuszczenia w projekcie planu działalności związanej z logistyką (magazyny, składy, bazy) ma na celu ochronę mieszkańców wsi Pustków Żurawski przed uciążliwościami wynikającymi ze wzmożonego ruchu drogowego pojazdów ciężarowych. Jedyna droga (droga powiatowa nr 1978D) umożliwiająca skomunikowanie terenów 1P/U i 2P/U przebiega przez środek miejscowości i znajduje się przy niej istniejąca zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna. Kilka domów mieszkalnych wielorodzinnych znajduje się niecały metr od krawędzi jezdni tej drogi.

- b) Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolami 1P/U oraz 2P/U dopuszczenie lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup>.

**Uwaga nieuwzględniona:** ograniczenie lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup> ma na celu ochronę mieszkańców wsi Pustków Żurawski przed uciążliwościami wynikającymi ze wzmożonego ruchu drogowego zarówno pojazdów ciężarowych - dostawczych jak i osobowych - użytkowników korzystających z obiektu handlowego. Jedyna droga (droga powiatowa nr 1978D) umożliwiająca skomunikowanie terenów 1P/U i 2P/U przebiega przez środek miejscowości i znajduje się przy niej istniejąca historyczna zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna. Kilka domów mieszkalnych wielorodzinnych znajduje się niecały metr od krawędzi jezdni tej drogi.

- c) Ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających do 10m.

**Uwaga nieuwzględniona:** ustalenia dot. dróg wewnętrznych w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są od kilkunastu lat standardowym zapisem dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie Gminy Kobierzyce i są wyrazem polityki przestrzennej Gminy. Wynikają z potrzeby zapewnienia przyszłym mieszkańcom bezpieczeństwa w zakresie rozwoju komunikacyjnego, szczególnie przy realizacji osiedli mieszkaniowych na dużej

powierzchni terenu, ponieważ ustalenie min. szer. 12m dla dróg wewnętrznych, dot. tylko dróg, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną. Szerokość taka pozwoliła na lokalizację w pasie drogowym jedni, chodnika oraz ścieżki rowerowej, a także miejsce pod infrastrukturę techniczną.

d) Zmniejszenie wymagań co do liczby miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

**Uwaga nieuwzględniona:** wskazane ustalenia są standardowe dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie Gminy Kobierzyce i są wyrazem polityki przestrzennej Gminy. Wynikają z potrzeby ochrony przestrzeni publicznej oraz znajdujących się w niej ogólnodostępnych miejsc parkingowych zajmowanych przez użytkowników usług zlokalizowanych m.in. na terenach produkcyjno-usługowych.

e) Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonego symbolem 2P/U – zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolem 1UP oraz 1MN na 6m.

**Uwaga nieuwzględniona:** ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15m od strony ul. Kolejowej (droga powiatowa nr 1978D) stanowi element kształtowania ładu przestrzennego oraz ma na celu odsunięcie możliwości sytuowania budynków produkcyjnych i usługowych od terenu ul. Kolejowej oraz istniejących budynków mieszkalnych znajdujących się po przeciwnej stronie ul. Kolejowej aby ograniczyć negatywne oddziaływanie tych funkcji.

f) Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonego symbolem 2P/U – zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej z ulicą Kolejową z 15m na 6m. nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6m od linii rozgraniczających z terenami drogowymi.

**Uwaga nieuwzględniona:** ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15m od strony ul. Kolejowej (droga powiatowa nr 1978D) stanowi element kształtowania ładu przestrzennego oraz ma na celu odsunięcie możliwości sytuowania budynków produkcyjnych i usługowych od terenu ul. Kolejowej oraz istniejących budynków mieszkalnych znajdujących się po przeciwnej stronie ul. Kolejowej aby ograniczyć negatywne oddziaływanie tych funkcji.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2022 r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 503)

- 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 (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 559) 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 realizacji 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 (Dz. U. z 2021r. poz. 305 ze 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 716 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2022 r.

### **Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art.67a ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 503) utworzony zostaje zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sportowej w północno-środkowej części wsi Jaszowice obejmujący:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. granicę rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) atrybuty zawierające informację o planie;
- 3) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. rysunku planu, o którym mowa w pkt1.

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Cukrowniczej w południowo-wschodniej części wsi Pustków Żurawski**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Cukrowniczej w południowo-wschodniej części wsi Pustków Żurawski sporządzony został na podstawie uchwały nr XXVII/522/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 lutego 2021 r.

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.

Celem przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Cukrowniczej w południowo-wschodniej części wsi Pustków Żurawski jest m.in.: zmiana na terenach zabudowy mieszkaniowej wskaźnika min. pow. działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej na 500m<sup>2</sup> oraz analiza obowiązującego przeznaczenia terenów i ewentualna zmiana przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na jednorodzinną oraz włączenie do jednego planu miejscowego kilku planów częściowych. Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce, chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe, chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe, zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów, pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r.

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 terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.
- 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 mieszkaniowo - 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 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.
- 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.
- 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, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, 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) 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;

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 XIX/376/2020 z dnia 29 maja 2020r. 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, przedkłada się do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Cukrowniczej w południowo-wschodniej części wsi Pustków Żurawski.