



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 września 2024 r.

Poz. 4525

Podpisany przez:

Agnieszka Augustynowicz

Data: 06.09.2024 12:07:18



UCHWAŁA NR IV/37/2024 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 23 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXXVII/704/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie 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., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część B, zwany dalej planem miejscowym obejmującym część obszaru, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XXXVII/704/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia z dnia 25 marca 2022 r.

§ 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) granica obszaru objętego uchwałą;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) zieleń izolacyjna wewnętrzna.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekróć 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, z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu gazownictwa, przy czym wykluczenia nie obejmują sieci technicznych;
- 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; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu, zbiorników retencyjnych, tablic informacyjnych, zabudowy śmietników oraz innych obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego 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) zieleni izolacyjnej wewnętrznej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 15% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi produkującymi energię w elektrowni słonecznej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu wrzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli.

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

- 1) usługi – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
 - a) usług gastronomii - 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 klasy usług,
 - b) usług handlu detalicznego - sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- c) usług edukacji - tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- d) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- e) usług nauki - obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- f) usług biurowych i administracji – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną firmami pocztowymi i telekomunikacyjnymi, finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- g) usług sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- h) usług kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- i) usług kultu religijnego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- j) usług turystyki – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
- k) usług zdrowia i pomocy 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 klasy usług,
- l) usług handlu hurtowego – obiekty związane ze sprzedażą hurtową towarów a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- m) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- n) usług rzemieślniczych kategorii A - obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzeniami wystaw, pakowaniem, wynajmem i wypożyczaniem, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- o) usług rzemieślniczych kategorii B - obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;

- 2) produkcja - należy przez to rozumieć budynki i obiekty wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:
 - a) produkcji przemysłowej - tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości,
 - b) produkcji energii elektrowni słonecznej - tereny przeznaczone pod produkcję energii - elektrownie fotowoltaiczne - ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW, z wykluczeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - c) składów i magazynów - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, a także stacje paliw;
- 3) obsługa komunikacji - należy przez to rozumieć tereny i obiekty obejmujące: parkingi, zatoki przystankowe, place postojowe, pętle do zawracania, budynki i obiekty związane z obsługą podróżnych i kierowców, wraz z komunikacją wewnętrzną;
- 4) gospodarowanie odpadami – należy przez to rozumieć budynki, obiekty, urządzenia i budowle związane z gospodarowaniem odpadami wyłącznie w zakresie zbierania i/lub przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego (ZSEiE) lub jego podzespołów;
- 5) zieleni 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) 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 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu;
- 3) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna);
- 2) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) zakazuje się realizacji działalności generującej uciążliwości zapachowe (np. przetwórstwo produktów pochodzenia zwierzęcego);
- 4) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 5) 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;
- 6) 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) w granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne:
 - a) 7/7/81-27 AZP - osada, kultura przeworska II - I w p.n.e. późne średniowiecze, ślad osadnictwa - neolit, pradzieje, wczesne średniowiecze,
 - b) 3/3/81-28AZP - osada - kultura łużycka, późne średniowiecze, ślad osadniczy - pradzieje, (wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 933/Arch./81),
 - c) 4/4/81-28AZP - osada - kultura łużycka, wczesne średniowiecze (wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 934a/Arch./81),
 - d) 31/30/81-28AZP - ślad osadnictwa - neolit, pradzieje,
 - e) 29/28/81-28AZP - ślad osadniczy - kultura łużycka,
 - f) 30/29/81-28AZP - ślad osadniczy pradzieje,
 - g) 5/5/81-28AZP - osada XV-XV Iw., ślad osadniczy - pradzieje, (wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 935/Arch./81),
 - h) 26/25/81-28AZP - ślad osadniczy - wczesne średniowiecze,
 - i) 27/26/81-28AZP - ślad osadniczy - pradzieje, kultura przeworska,
 - j) 45/125/81-28AZP - ślad osadniczy - kultura łużycka, średniowiecze,
 - k) 34/47/81-27AZP - ślad osadniczy - kultura łużycka;
- 2) w obrębie i w zasięgu stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem - w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenów U-P i U-PS – 2000 m²,
 - b) dla terenów U i US-KO – 1200 m²,
 - c) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 10 m², z wyłączeniem pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla terenów U-P, U-PS, U, US-KO – 20 m,
 - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 2 m, z wyłączeniem pkt 4;
- 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 10 m², minimalna szerokość działki 2 m.

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

1. Ustala się realizację i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych.
2. Usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m;
 - 2) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m;

- 3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5 m na 5 m;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3 m,
 - b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4 m;
- 5) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5 m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5 m.

3. Ustala się liczbę miejsc parkingowych:

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla produkcji przemysłowej, składów i magazynów, gospodarowania odpadami – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,
- b) dla usług handlu powyżej 100 m² powierzchni sprzedaży - powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
- c) dla produkcji energii elektrowni słonecznej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 150 m² powierzchni całkowitej budynków związanych z produkcją energii elektrowni słonecznej,
- d) dla obsługi komunikacji – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni całkowitej budynków związanych z obsługą komunikacji,
- e) dla pozostałych usług, w tym usług handlu do 100 m² powierzchni sprzedaży oraz gospodarowania odpadami:
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m²,
 - następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania;

2) dla samochodów ciężarowych:

- a) dla produkcji przemysłowej, składów i magazynów oraz usług z zakresu handlu hurtowego:
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m²,
 - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 1000 m² powierzchni całkowitej,
- b) dla usług z zakresu handlu detalicznego i usług rzemieślniczych:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m²,
 - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 2000 m² powierzchni całkowitej,
- c) do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;

- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach parkingowych;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

4. Należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące skrzyżowania z drogami publicznymi wyższej kategorii.

§ 11.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) wyznacza się granicę strefy ochronnej produkcji energii elektrowni słonecznych (elektrowni fotowoltaicznych) związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów: 1-5U-P, 1-5U-PS, 1-3U, 8U, 1-3US-KO, 1IE;
- 2) dla terenów: rolnictwa z zakazem zabudowy 1-3RN, lasów 2L oraz zieleni urządzonej wysokiej 1-2ZPW ustala się zakaz zabudowy, z wykluczeniem infrastruktury technicznej.

§ 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 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 przekraczającej 100kW, z wykluczeniem 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 30 m i poborze wody w ilości do 10 m³/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 spowalnianiem 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 przekraczającej 100kW, z wykluczeniem 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 tereny zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U-P do 5U-P, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi rzemieślnicze kategorii A i B, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, niepubliczne usługi edukacji, usługi nauki, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego,
- b) produkcja (produkcja przemysłowa, składy i magazyny) - z wykluczeniem: przemysłu portowego oraz produkcji energii wiatrowej i biogazowni,
- c) produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów od 1U-P do 5U-P - z wykluczeniem: produkcji energii wiatrowej i biogazowni,
- d) dodatkowo dla terenu 3U-P - gospodarowanie odpadami wyłącznie w zakresie zbierania i/lub przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego (ZSEiE) lub jego podzespołów - z wykluczeniem: składowiska odpadów, zakładu unieszkodliwiania odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych;
- 4) dla terenu 3U-P ustala się:

- a) obowiązek prowadzenia zbierania i/lub przetwarzania odpadów zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego (ZSEiE) lub jego podzespołów tylko w budynku,
- b) powierzchnia użytkowa przeznaczona na prowadzenie zbierania i/lub przetwarzania odpadów zużytego sprzętu elektrycznego elektronicznego (ZSEiE) lub jego podzespołów nie może przekraczać 500 m²,
- c) zakaz prowadzenia gospodarowania odpadami z innego zakresu niż zbieranie i/lub przetwarzanie zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego (ZSEiE) lub jego podzespołów, a w szczególności zakaz prowadzenia zbierania, przetwarzania, unieszkodliwiania, składowania: odpadów komunalnych, odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych, odpadów w postaci paliwa alternatywnego, odpadów pochodzenia roślinnego i zwierzęcego, odpadów spożywczych, odpadów opakowań po odpadach i produktach pochodzenia roślinnego lub zwierzęcego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na: 18 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 ustala się na 12 m dla wiat, dla pozostałych budowli: 30 m;
- 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:
 - a) dla terenów 1U-P i 3U-P – 85%,
 - b) dla pozostałych terenów – 80%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na:
 - a) dla terenów 1U-P i 3U-P – 15%,
 - b) dla pozostałych terenów – 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 3,0;
- 4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000 m²;
- 6) ustala się:
 - a) dla południowo-wschodniej części terenu 5U-P - urządzenie 25 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych w pasach zieleni izolacyjnej wewnętrznej.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U-PS do 5U-PS, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi rzemieślnicze kategorii A i B, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, niepubliczne usługi edukacji, usługi nauki, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego,
 - b) składy i magazyny - z wykluczeniem: produkcji, przemysłu portowego oraz produkcji energii wiatrowej i biogazowni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów od 1U-PS do 5U-PS - z wykluczeniem: produkcji energii wiatrowej i biogazowni,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na: 18 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 ustala się na 12 m dla wiat, dla pozostałych budowli: 30 m;
- 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: 80%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na: 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 3,0;
- 4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000 m²;
- 6) ustala się:
 - a) dla terenu 1U-PS - urządzenie 10 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 2U-PS - urządzenie 25 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 3U-PS - urządzenie 25 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu 4U-PS - urządzenie 25 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej: wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla terenu 5U-PS - urządzenie 25 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej: wzdłuż wschodniej i południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych w pasach zieleni izolacyjnej wewnętrznej.

§ 16. 1. Wyznaczają się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U do 3U i 8U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800 m², usługi rzemieślnicze kategorii A i B, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, niepubliczne usługi edukacji, usługi nauki, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultury religijnej,
 - b) dodatkowo dla terenów 1U, 3U - usługi handlu hurtowego,
 - c) dodatkowo dla terenu 1U - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów od 1U do 3U i 8U - z wykluczeniem: elektrowni wiatrowej i biogazowni,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:
 - a) dla terenu 1U – 18 m,
 - b) dla terenów 2-3U – 15 m,
 - c) dla terenu 8U – 12 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 ustala się na 12 m dla wiat, dla pozostałych budowli:
 - a) dla terenu 1U – 30 m,
 - b) dla terenów 2-3U – 18 m,
 - c) dla terenu 8U – 15 m;
- 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:
 - a) dla terenu 1U – 70%,
 - b) dla pozostałych terenów – 60%;
- 2) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale:
 - a) dla terenu 1U – od 0 do 3,0,
 - b) dla terenów 2-3U – od 0 do 1,8,
 - c) dla terenu 8U – od 0 do 1,2;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1200 m²;
- 6) ustala się:
 - a) dla terenu 2U - urządzenie 10 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 3U – urządzenie 5 m i 10 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż dwóch części wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych w pasach zieleni izolacyjnej wewnętrznej.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji i/lub obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1US-KO do 3US-KO, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) publiczne usługi sportu i rekreacji,
 - b) publiczna obsługa komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) publiczne usługi edukacji,
 - b) publiczne usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów od 1US-KO do 3US-KO - z wykluczeniem: elektrowni wiatrowej i biogazowni,

f) zieleń urządzona,

g) drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na: 15 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 ustala się na 12 m dla wiat, dla pozostałych budowli: 30 m;
- 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: 60%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na: 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 3,0;
- 4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1200 m²;
- 6) ustala się:
 - a) dla terenu 2US-KO - urządzenie 25 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 3US-KO – urządzenie:
 - 25 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 20 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych w pasach zieleni izolacyjnej wewnętrznej.

§ 18.1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1I do 4I, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

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 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na: 7 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli ustala się na:
 - a) dla terenu 1I – 40 m,
 - b) dla pozostałych terenów 12 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;

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: 95%;
- 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, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 5I, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - publiczna infrastruktura techniczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, w tym dojścia, ciągi piesze i rowerowe,
 - b) publiczna zieleń urządzona.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: zakazuje się lokalizacji budynków.
3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na: 10%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na: 90%.

§ 20. 1. Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1IE, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu 1IE - z wykluczeniem: elektrowni wiatrowej i biogazowni,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna.

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 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na: 15 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 ustala się na 12 m dla wiat, dla pozostałych budowli: 30 m;
- 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: 85%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na: 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. 1. Wyznacza się teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1IKP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pompownia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na: 5 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli ustala się na: 10 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 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: 85%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na: 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej wysokiej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZPW do 2ZPW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona wysoka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna - urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - b) powierzchniowe wody śródlądowe,
 - c) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) drogi wewnętrzne, w tym dojścia, ciągi piesze i rowerowe.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) maksymalną wysokość budowli ustala się na: 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na: 10%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na: 90%.

§ 23. 1. Wyznacza się teren lasu oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 2L, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - las.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 2WS, 5WS, 6WS, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) przejazdy mostkowe,

d) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1RN do 3RN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna - urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną.

§ 26. 1. Wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDR, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga główna ruchu przyspieszonego.

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

§ 27. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDL do 8KDL, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna.

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

§ 28. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDD do 5KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa.

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

§ 29. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem od 1KR do 2KR, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

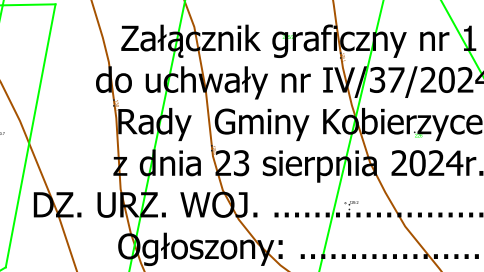
2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
Wiesław Szwed



A175b

Załącznik nr 2 do uchwały nr IV/37/2024
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 23 sierpnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVII/704/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 lutego 2022 r. Ponieważ po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu do projektu planu wpłynęły uwagi, plan został podzielony na dwa etapy. W etapie pierwszym (część A) uchwalono fragment planu, który po wyłożeniu projektu planu nie uległ zmianom. Niniejsze opracowanie stanowi etap drugi (część B). W trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu części B opracowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęła żadna uwaga.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 19.01.2024 r. do 22.02.2024 r. zgłoszono 4 uwagi, które rozpatruje się w sposób następujący:

- 1) **Nie uwzględnia się uwagi** zgłoszonej w dniu 25.01.2024 r. przez osobę fizyczną, a dotyczącej zmiany projektu planu w sposób:
 - a) zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 9U-P i 10U-P na tereny zieleni urządzonej wysokiej ZPW i lasów L. W obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Bielany Wrocławskie ww. tereny zostały przeznaczone pod produkcję i usługi już od 2006 r. i ewentualna zmiana przeznaczenia w całości pod zielen może spowodować, wobec gminy, wystąpienie o roszczenia odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości,
 - b) zmiany maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami U-P na 15 m. Po analizie uwag oraz istniejącej zabudowy i ustaleń planów miejscowych w innych miejscowościach, zdecydowano się zmniejszyć wysokość zabudowy z 24 m na 18 m. Większe zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy mogłoby spowodować wystąpienie o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.
- 2) **Nie uwzględnia się uwagi** zgłoszonej w dniu 29.01.2024 r. przez osobę fizyczną, a dotyczącej zmiany w projekcie planu przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 9U-P, 10U-P i 2US-KO na tereny zieleni. W obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Bielany Wrocławskie ww. tereny zostały przeznaczone pod produkcję i usługi już od 2006 r. i ewentualna zmiana przeznaczenia w całości pod zielen może spowodować, wobec gminy, wystąpienie o roszczenia odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.
- 3) Uwagę zgłoszoną w dniu 21.02.2024 r. przez osobę fizyczną, rozstrzyga się w następujący sposób:
 - a) nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej zmiany tekstu projektu planu w sposób: W § 14 ust. 1 pkt 1 lit. b dokonanie zmiany zapisu poprzez dodanie treści: „b) produkcja (produkcja przemysłowa, składy i magazyny) - z wykluczeniem: przemysłu portowego oraz produkcji energii wiatrowej i biogazowni oraz przemysłu generującego uciążliwości zapachowe (np. przetwórstwo produktów pochodzenia zwierzęcego).” Ustalenia zawarte w §14 ust. 1 ustalają przeznaczenia terenów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), natomiast zaproponowane ustalenie nie jest takim przeznaczeniem. Ustalenie zostało jednak uwzględnione w § 7 pkt 3 w sposób: zakazuje się realizacji działalności generującej uciążliwości zapachowe (np. przetwórstwo produktów pochodzenia zwierzęcego),

- b) nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej zmiany tekstu projektu planu w sposób: W § 14 ust. 4 pkt 6 dokonanie zmiany zapisu poprzez dodanie treści w nawiasie: „6) ustala się dla terenu 8U-P urządzenie 25 m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej (złożonego z roślinności wielopiętrowej) wzdłuż wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu.”. Postulowane ustalenie znajduje się już w § 4 pkt 6, w definicji zieleni izolacyjnej wewnętrznej. Wobec powyższego wprowadzenie tego zapisu jest zbędne, bowiem definicja zieleni izolacyjnej wewnętrznej wskazuje wielopiętrową formę nasadzenia zieleni wewnętrznej,
- c) nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej zmiany tekstu projektu planu w sposób: W § 14 ust. 4 dodanie pkt 7 o następującej treści: „7) ustala się dla terenu 10U-P urządzenie pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej (złożonego z roślinności wielopiętrowej) wzdłuż wschodniej i południowej granicy terenu.” – w zakresie dot. formy nasadzeń zieleni wewnętrznej. Postulowane ustalenie znajduje się już w § 4 pkt 6, w definicji zieleni izolacyjnej wewnętrznej. Wobec powyższego wprowadzenie tego zapisu jest zbędne, bowiem definicja zieleni izolacyjnej wewnętrznej wskazuje wielopiętrową formę nasadzenia zieleni wewnętrznej,
- d) uwzględnia się uwagę w części dotyczącej zmiany tekstu projektu planu w sposób: W § 14 ust. 4 dodanie pkt 7 o następującej treści: „7) ustala się dla terenu 10U-P urządzenie pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej (złożonego z roślinności wielopiętrowej) wzdłuż wschodniej i południowej granicy terenu.” – w zakresie dot. ustalenia pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej,
- e) uwzględnia się uwagę w częściach dotyczących zmiany tekstu projektu planu w sposób:
- w § 14 ust. 3 pkt 1 lit. b dokonanie zmiany zapisu poprzez obniżenie wysokości budynków: „3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na: a) dla terenu 8U-P - 12 m, b) dla pozostałych terenów - 18 m.”,
 - w § 14 ust. 3 pkt 2 dokonanie zmiany zapisu dotyczącego wysokości budowli poprzez usunięcie ustalenia z lit. a) dla terenów 1UP, 3-5UP, 10U-P – 40 m,
 - w § 14 ust. 4 pkt 1 dokonanie zmiany zapisu poprzez obniżenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki: „4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na: a) dla terenów 1U-P i 3U-P – 85%, b) dla pozostałych terenów – 80%.”,
 - w § 14 ust. 4 pkt 2 dokonanie zmiany zapisu w zakresie zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej z 10% na 15% dla terenów 1U-P i 3U-P oraz z 15% na 20% dla pozostałych terenów: „2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na: a) dla terenów 1U-P i 3U-P – 15%, b) dla pozostałych terenów – 20%.”.
- 4) **Nie uwzględnia się uwagi** zgłoszonej w dniu 21.02.2024 r. przez osobę fizyczną, a podpisanej przez 216 mieszkańców gminy Kobierzyce dotyczącej sprzeciwu wobec tworzenia kolejnych terenów o charakterze usługowo-przemysłowym w Gminie Kobierzyce, w szczególności dotyczącej terenów ujętych w nowo tworzonej miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie i dotyczącego terenów 9U-P i 10U-P oraz wszystkich innych terenów, które w sposób znaczący zmieniają swoje dotychczasowe przeznaczenie. Tereny ujęte w obecnie sporządzanym planie miejscowym zostały przeznaczone pod tereny aktywności gospodarczej już w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005 r., czyli prawie 20 lat temu. Podczas ww. procedury nie zgłoszono uwag dot. przedmiotowego obszaru. Konsekwencją przyjęcia studium było w następnym roku sporządzanie pierwszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Bielany Wrocławskie, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr LXIII/665/06 z dnia 31 sierpnia 2006r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 227 z dnia 25 października 2006 r. poz. 3268 (18 lat temu). Podczas procedury sporządzenia tego planu ustalono przeznaczenie pod tereny aktywności gospodarczej - czyli pod produkcję i usługi. Podczas ww. procedury zgłoszono jedną uwagę osoby prawnej dot. zwiększenia terenów pod aktywność gospodarczą oraz dopuszczenia handlu wielkopowierzchniowego powyżej 2000 m² powierzchni sprzedażowej. Uwaga ta nie została uwzględniona. Procedura obecnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie – nie ustala żadnych nowych

terenów o charakterze usługowo-przemysłowym, a tereny te nie są własnością gminy. Zatem radykalna zmiana ich przeznaczenia na mniej korzystne (ekonomicznie) dla właściciela – np. w całości na tereny zieleni – mogłaby skutkować żądaniem od gminy ogromnego odszkodowania, równego obniżeniu wartości nieruchomości. Niemniej jednak po analizie dotychczasowych ustaleń projektu planu rozważa się korektę niektórych parametrów urbanistycznych, takich jak: zmniejszenie maksymalnej wysokości budynków dla terenów U-P, zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy, zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej wewnętrznej oraz wycofanie produkcji na części jeszcze niezabudowanych terenów.

Załącznik nr 3 do uchwały nr IV/37/2024
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 23 sierpnia 2024 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 2024 r. poz. 1130)

- 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 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 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266).

Załącznik nr 4 do uchwały nr IV/37/2024

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 23 sierpnia 2024 r.

Zalacznik4.gml