



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 września 2017 r.

Poz. 3817

UCHWAŁA NR XXIX/542/17 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 1 września 2017

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Chabrowej w środkowo-południowej części wsi Wysoka – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 - tekst jednolity z późn. zm.), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXXVIII/568/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 lutego 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Chabrowej w środkowo-południowej części wsi Wysoka – część A, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Chabrowej w środkowo-południowej części wsi Wysoka – część A, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako 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, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ciągu pieszo-jezdnym** - należy przez to rozumieć obszar przeznaczony zarówno dla ruchu pieszych, jak i ruchu pojazdów, z możliwością kształtowania nawierzchni jako jednej płaszczyzny z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek lub budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 7) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak infrastruktura techniczna, przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, parkingi terenowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 2) **usługi** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
 - a) **finanse** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, oraz instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

- b) **gastronomia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, firm cateringowych, itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- c) **handel detaliczny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne,
- d) **kultura** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- e) **niepubliczne usługi oświaty** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, 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 przeznaczenia terenu,
- f) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- g) **obsługa firm i klienta** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur podróży i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, fryzjerstwo oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnie, szewc, wypożyczalnia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- h) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, 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, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- i) **turystyka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem, ochronie akustycznej podlegają tereny faktycznie zainwestowane, w ramach przeznaczenia oznaczonego na rysunkach planu symbolami MN, dla których, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;
- 3) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przez obszar planu przebiegają gazociągi:
 - a) gazociąg przesyłowy w/c relacji Szewce – Ołtaszyn o średnicy nominalnej DN 300 PN 6,3MPa,
 - b) gazociąg przesyłowy w/c relacji Ołtaszyn – Kudowa o średnicy nominalnej DN 300 PN 6,3MPa,
 - c) gazociąg przesyłowy w/c Zamknięcie Obwodnicy Wrocławskiej o średnicy nominalnej DN 350 PN 6,3MPa;
- 2) dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane:
 - a) w odległości 35 m od osi gazociągu Szewce – Ołtaszyn,
 - b) w odległości 17 m od osi gazociągu Ołtaszyn – Kudowa,
 - c) w odległości 65 m od gazociągu Zamknięcie Obwodnicy Wrocławskiej;
- 3) lokalizacja obiektów oraz sposób zagospodarowania w obszarze strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) 800 m² z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 2 m² dla lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) 18 m dla działek, o których mowa w pkt 1 lit. a,
 - b) 2 m dla lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30°.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) nowo wydzielane dojazdy wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 10 m dla dojazdów wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

§ 11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków z sieci elektroenergetycznej,
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach, z zapewnieniem dojazdu od strony istniejących i projektowanych dróg;
- 3) dopuszcza zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej, o mocy poniżej 100kW, z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru;
- 4) ustala się oświetlenie terenów dróg, poprzez realizację nowych sieci i urządzeń.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej;
- 2) zabrania się odprowadzenia ścieków do wód podziemnych, wód powierzchniowych oraz gruntu;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń, budowli podczyszczających ścieki odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) ścieki przemysłowe powstające w wyniku działalności usługowej należy zneutralizować (oczyścić) na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się wyposażenie w dystrybucyjną sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych,
 - b) magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz – ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł energii odnawialnej, o mocy poniżej 100kW, z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru.

12. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na:

- 1) 1% - dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL,
- 2) 30% - dla pozostałych terenów objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi z zakresu:

- a) gastronomii,
- b) finansów,
- c) handlu detalicznego,
- d) niepublicznych usług oświaty,
- e) kultury,
- f) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- g) obsługi firm i klienta,
- h) usług drobnych.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną - ul. Chabrową,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie może przekraczać trzech, w tym ostatnia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m, zastrzeżeniem ust. 5 i 6;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, nie może przekraczać 12 m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, nie może przekraczać 6 m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) dopuszcza się:
 - a) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 10,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 9) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie: dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej, w odcieniach: ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) na 30% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 8 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 9.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,

- b) maksymalna - 1,4;
 - 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, i nie może być większa niż 150 m²;
 - 5) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku, i nie może być większa niż 50 m²;
 - 6) budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 800 m² dla budynku typu wolno stojącego,
 - b) 500 m² dla budynku typu bliźniaczego;
 - 7) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki, miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 7;
 - 8) obowiązują wskaźniki:
 - a) co najmniej 360 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej,
 - b) co najmniej 225 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
5. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi gminnej - ul. Chabrowej.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże;
 - 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.
 - 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolno stojących,
 - b) terenowych miejsc parkingowych,
 - c) wiat.
 - 2) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
- § 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie podstawowe – **usługi**, z zakresu:
- 1) finansów,
 - 2) gastronomii,
 - 3) handlu detalicznego,
 - 4) kultury,
 - 5) niepublicznych usług oświaty,
 - 6) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - 7) obsługi firm i klienta,

- 8) usług drobnych,
- 9) turystyki.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną – ul. Chabrową;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 18 m, zastrzeżeniem ust. 3 i 4;
- 3) wysokość budynków usługowych, nie może przekraczać 15 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, nie może przekraczać 6 m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) dopuszcza się:
 - a) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 8,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie: dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej, w odcieniach: ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 30% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 1,5.

5. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi gminnej - ul. Chabrowej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - b) terenowych miejsc parkingowych,
 - c) wiat.

- 3) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT-G**, ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury technicznej - urządzeń gazownictwa**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga publiczna klasy lokalnej**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry, jak dla drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu; przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 4,30 m w liniach rozgraniczających. (pozostały fragment drogi poza granicami planu).

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga wewnętrzna**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

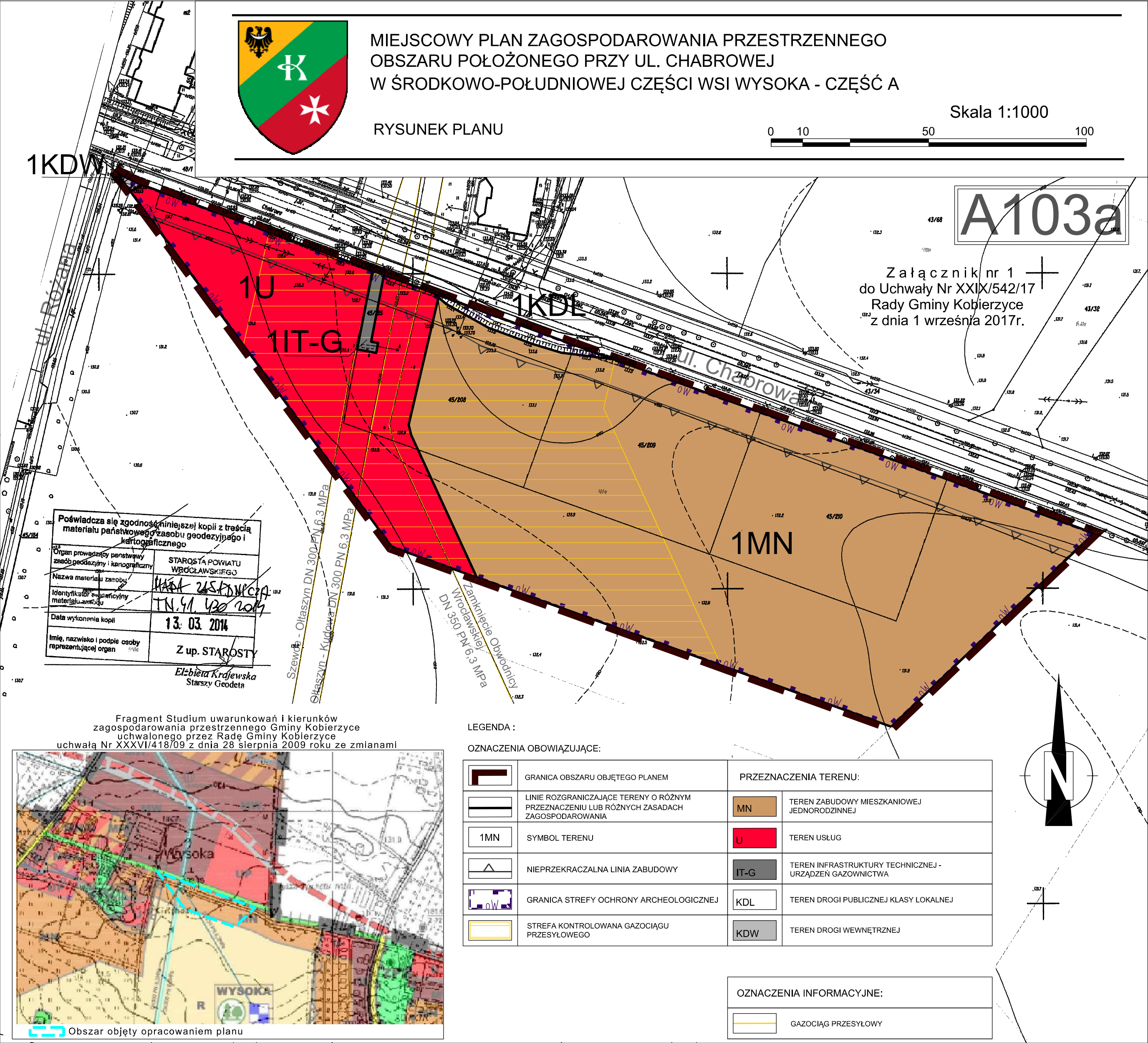
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu; przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 4,5 m w liniach rozgraniczających. (pozostały fragment drogi poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się:
 - a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
 - b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty.
 - c) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:
E. Regulska



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/542/17
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 września 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego przy ul. Chabrowej w środkowo-południowej części wsi Wysoka – część A**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Kobierzyce, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 06.02.2017 r. przez TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, pl. Powstańców Śl. 20, 53-314 Wrocław, dotyczącej:

1. Wyznaczenia na terenie 1MN przy ul. Chabrowej miejsca pod przyszłą budowę stacji transformatorowej kontenerowej dla zasilania przedmiotowego terenu oraz terenów przyległych,
2. Wpisania wymagań zachowania pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania dla linii elektroenergetycznej kablowo napowietrznej 20 kV.

UZASADNIENIE:

Ad.1 W zapisach planu dopuszczono lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, w tym budowę stacji transformatorowych. Dokładna lokalizacja stacji transformatorowej będzie zależała od planów inwestycyjnych właściciela nieruchomości.

Ad.2 Zachowanie pasa technologicznego wynika z przepisów odrębnych oraz norm (m.in. wspomnianej przez składającego uwagę Normy PN-EN 50423), dlatego też powtarzanie tych przepisów w planie miejscowym nie jest celowe. Ponadto linia przebiega przez środek terenu 1U i nie jest wykluczone że inwestor w ramach poprawy możliwości inwestycyjnych zaplanuje zmianę jej przebiegu lub skablowanie pod ziemią.

§ 2. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.03.2017 r. przez TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, pl. Powstańców Śl. 20, 53-314 Wrocław, ponownie dotyczącej:

1. Wyznaczenia na terenie 1MN przy ul. Chabrowej miejsca pod przyszłą budowę stacji transformatorowej kontenerowej o wymiarach podanych w piśmie, dla zasilania przedmiotowego terenu oraz terenów przyległych,
2. Wpisania wymagań zachowania pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania dla linii elektroenergetycznej kablowo napowietrznej 20 kV, zgodnie z ustaleniami normy nr PN-EN 50423 oraz informacji o wymogu pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.

UZASADNIENIE:

Ad.1 W zapisach planu – w § 11, dopuszczono lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, w tym budowę stacji transformatorowych. Dokładna lokalizacja stacji transformatorowej będzie zależała od planów inwestycyjnych właściciela nieruchomości.

Ad.2 Zachowanie pasa technologicznego wynika z przepisów odrębnych oraz norm (m.in. wspomnianej przez składającego uwagę Normy PN-EN 50423), dlatego też powtarzanie tych przepisów w planie miejscowym nie jest celowe. Ponadto linia przebiega przez środek terenu 1U i nie jest wykluczone że inwestor w ramach poprawy możliwości inwestycyjnych zaplanuje zmianę jej przebiegu lub skablowanie pod ziemią.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/542/17
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2016r., poz. 1870 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 198 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Chabrowej w środkowo-południowej części wsi Wysoka (A103a), przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne które należą do zadań własnych gminy:

1. Budowa dróg publicznych, wyznaczonych w planie;
2. Modernizacja istniejących dróg publicznych;
3. Rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia ulic i dróg.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych Gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych m.in. środki pozyskane w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.