



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 lipca 2019 r.

Poz. 4403

UCHWAŁA NR VIII/165/2019 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kobierzyckiej w południowo-wschodniej części wsi Chrzanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą nr XL/786/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kobierzyckiej w południowo-wschodniej części wsi Chrzanów oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXIX/756/18 z dnia 8 czerwca 2018 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kobierzyckiej w południowo-wschodniej części wsi Chrzanów, 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
 - 2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
 - 3) **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;
 - 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
 - 5) **przeznaczeniu podstawowemu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
 - 6) **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, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) strefa ochronna terenów kolejowych;
- 6) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu.

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

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) **zabudowa usługowa** - teren przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych z zakresu:

- a) **finanse** - usługi związane z pośrednictwem finansowym - 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 emerytalnymi i rentowymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - b) **gastronomia i rozrywka** - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - c) **handel detaliczny** - usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedaży do 50 m², z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) **niepubliczne usługi oświaty** - usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - e) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** - usługi związane z prowadzeniem działalności niepublicznych przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - f) **obsługa firm i klienta** - usługi biurowe: związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - g) **sport i rekreacja** - obiekty sportowe i rekreacyjne, 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, wypożyczalnie filmów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) **zabudowa zagrodowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację zagrodowych budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego, określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) MN - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) R/B - do terenów zabudowy zagrodowej;

- 4) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem, w obszarze stanowiska archeologicznego nr 1/118/82-27 AZP – grób szkieletowy pucharów dzwonowatych, ślad osadniczy kultury łużyckiej, kultury przeworskiej oraz osada z pradziejów, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą cały obszar objęty planem, w której dla 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) minimalne powierzchnie działek - dla terenów MN - 1000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek - dla terenów MN - 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, wyznacza się strefę ochronną terenów kolejowych, w odległości 20m od granicy terenów kolejowych, w obrębie, której ustala się:

- 1) zakaz wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe;
- 2) zakaz lokalizacji działalności związanej z produkcją i obrotem (m. in. przebiegiem wzdłuż linii kolejowej nowych gazociągów oraz rurociągów paliw płynnych) substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, trującymi i pyłącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego;
- 3) zakaz prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicach większych niż Ø1200 mm;
- 4) obowiązek zachowania parametrów trójkąta widoczności na istniejących i planowanych skrzyżowaniach dróg z linią kolejową w jednym poziomie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek pozostawienia pasa gruntu wzdłuż terenu kolejowego, wolnego od wszelkiego zainwestowania o szerokości 4m liczonych od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (takich jak rów odwadniający, podtorze, podnóże nasypu).

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych lub do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do 6 lokali mieszkalnych,
 - 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do 6 lokali mieszkalnych,
 - b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,
 - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach: min. 5 m x 5 m,

d) 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 dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 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 działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30 m i poborze wody w ilości do 10 m³/dobę.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się budowę:
 - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, 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 dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) zbiorniki gazu.

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 energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej - ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu.

§ 13. Określa się 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, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi z zakresu:

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej;
- b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- c) miejsc postojowych;
- d) budynków gospodarczych, wiat, garaży;
- e) obiektów małej architektury;
- f) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.

2) zieleni.

3. 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) ustala się, że zabudowa usługowa może stanowić maksymalnie 30% przeznaczenia podstawowego, a jej całkowita powierzchnia nie może przekroczyć 50 m²;
- 3) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) 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.

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

- 1) ustala się układ zabudowy - zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 0,8;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających terenu z drogą publiczną klasy dojazdowej 1KDD oraz od strony drogi publicznej klasy lokalnej, znajdującej się poza granicami obszaru opracowania planu;
 - b) 20 m od strony od terenu kolejowego, znajdującego się poza granicami obszaru opracowania planu;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - mieszkalnych i usługowych - 12 m,
 - gospodarczych i garaży - 7 m,
 - b) dla budowli:
 - wiat, altan - 5 m,
 - pozostałych - 15 m;
 - 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 25° - 45°,
 - b) kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolno stojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
 - e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
 - 8) ustala się wskaźnik:
 - a) co najmniej 400 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
 - 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - b) dla usług:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²;
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²;
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R/B**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny rolne**, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa zagrodowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
- 2) zieleni.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 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.;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych;
- 3) ustala się zakaz:
 - a) lokalizowania silosów,
 - b) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla królików – 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- c) lokalizowania obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²,
- d) działalności związanej z peletowaniem słomy,
- e) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- f) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych,
- g) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - zagrodowych budynków mieszkalnych - 12 m,
 - gospodarczych i garaży wolno stojących - 7 m,
 - b) dla budowli:
 - wiat, altan - 5 m,
 - pozostałych - 15 m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 25° - 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o minimalnym spadku połaci dachowych 12°,
 - c) kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - d) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków i garażowych (wolno stojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
 - f) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) ustala się wskaźnik co najmniej 3000 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

5. Nowo wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi gruntów rolnych.

6. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo rolne;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R**, ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren rolniczy**, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym również związanych z produkcją rolniczą;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) rowów melioracyjnych oraz dróg gospodarczych,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren rolniczy – ekosystem wodno-łukowy**.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków, w tym również związanych z produkcją rolniczą,
 - b) obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, w tym nawozów,
 - c) budowli uniemożliwiających lub utrudniających migracje zwierząt;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków wodnych zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) rowów melioracyjnych,
 - c) dróg gospodarczych, ciągów pieszych.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI**, **2ZI** i **3ZI**, ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni izolacyjnej**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) co najmniej 75% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren drogi publicznej klasy dojazdowej**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 12 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania oraz placu manewrowego;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności wyznaczonych na rysunku planu.

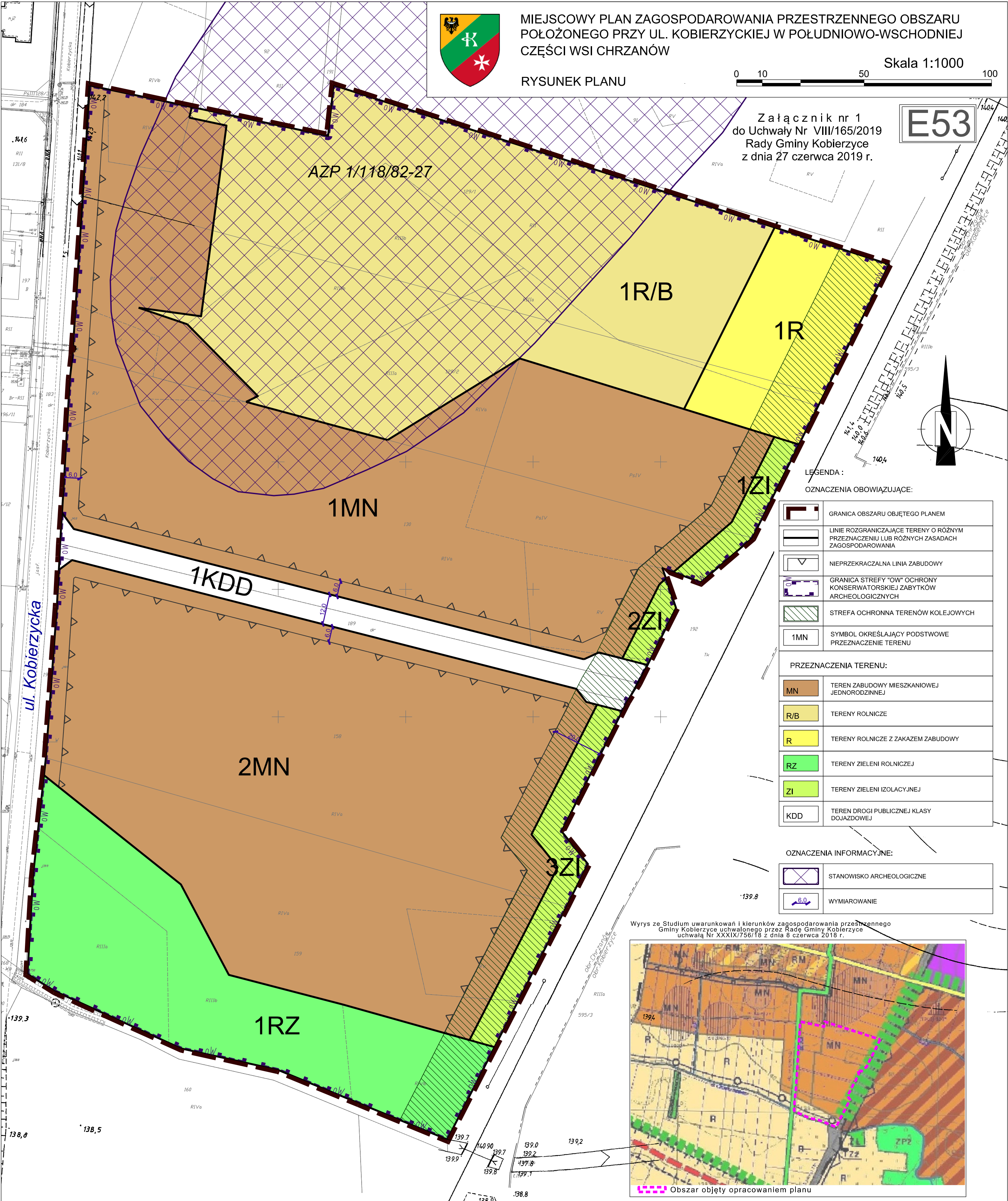
Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

§ 21. 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 VIII/165/2019

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 27 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kobierzyckiej w południowo-wschodniej części wsi Chrzanów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1945 ze 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 2019 r. poz. 506), Rada Gminy Kobierzyce, uchwala co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia od 13 maja 2019 r. do 24 czerwca 2019 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania obszaru położonego przy ul. Kobierzyckiej w południowo-wschodniej części wsi Chrzanów, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VIII/165/2019

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 27 czerwca 2019 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 ze zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1530), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kobierzyckiej w południowo-wschodniej części wsi Chrzanów, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budową i utrzymaniem drogi publicznej;
- 2) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia ulicznego drogi publicznej.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.