



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 maja 2020 r.

Poz. 3180

UCHWAŁA NR XVIII/354/2020 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 30 kwietnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293), w związku z uchwałą nr VI/144/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 maja 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XI/228/2019 z dnia 20 września 2019r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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 do uchwały.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, tożsama z granicą obszaru objętego planem;
- 5) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV.

§ 3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1 - 3, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) 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;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu, zbiorników retencyjnych, zabudowy śmietników oraz innych obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe, budynki gospodarcze, inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) drogi publiczne;
- 2) teren rolniczy;
- 3) gazownictwo;
- 4) kanalizacja;
- 5) elektroenergetyka;
- 6) zieleń urządzona;
- 7) zieleń izolacyjna – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej, pełniące funkcje izolacyjno-ochronne, mające na celu zmniejszenie ponadnormatywnych poziomów oddziaływania na środowisko z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 8) produkcja – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno - spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości, elektrowni fotowoltaicznych –

produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW z wyłączeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych;

9) zabudowa usługowa – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

- a) budownictwo – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych,
- b) transport, logistyka i magazyny – 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,
- c) finanse – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
- d) gastronomia – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
- e) handel detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, ze sprzedażą detaliczną towarów, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
- f) handel hurtowy – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
- g) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, laboratoriami technicznymi, działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży, usługi przewodnickie i informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie,
- h) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – tereny przeznaczone pod działalność niepublicznych przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
- i) sport i wypoczynek – tereny przeznaczone pod: urządzenia, obiekty i ośrodki sportowo-rekreacyjne oraz rozrywkowe, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
- j) obsługi pojazdów samochodowych – tereny przeznaczone pod lokalizację: salonów samochodowych, parkingów, obiektów do parkowania, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw,
- k) usługi drobne – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z: fryzjerstwem, usługami kosmetycznymi, zegarmistrzowskimi, naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, a także studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, intrologatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
- l) turystyka – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takich jak hotele i motele, z wyłączeniem budynków zamieszkiwania zbiorowego.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki, gazownictwa lub telekomunikacji.

2. Ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych

1. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem występują następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne:
 - a) 6/31/82-28 AZP – ślad osadniczy kultury pucharów lejowatych, osada pradziejowa, osada kultury łużyckiej,
 - b) 9/34/82-28 AZP – ślad osadniczy ludności kultury przeworskiej,
 - c) 3/61/82-28 AZP – cmentarzysko szkieletowe ludności kultury łużyckiej?;
- 2) dla oznaczonych na rysunku planu udokumentowanych stanowisk archeologicznych i w rejonie ich występowania, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem.

3. Przed realizacją inwestycji związanych z pracami ziemnymi w obszarze strefy „OW” wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych: klasy zbiorczej KDZ, klasy lokalnej KDL, klasy dojazdowej KDD oraz ciągu pieszko-jezdnego KDPj obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Elektroenergetyka:

- 1) ustala się pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV relacji Wrocław Klecina - Strzelin (S-173), o szerokości po 20m od osi linii licząc w każdą stronę, w którego granicach obowiązują:
 - a) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m,
 - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 2) w pasie technologicznym dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV, o szerokości po 5 m od osi linii licząc w każdą stronę, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

2. Gazociąg:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3MPa relacji Ołtaszyn-Ząbkowice;

2) dla ww. gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości po 35 m od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów 1P/U i 2P/U.

4. Ustala się na terenie rolnym oznaczonym symbolem 1R zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości. Nowo wydzielone działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości powinny spełniać następujące warunki:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenach 1P/U i 2P/U = 200 m²,

b) na pozostałych terenach przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne = 10 m²,

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) na terenach 1P/U i 2P/U = 5 m,

b) na pozostałych terenach przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne = 2 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20° do 160°.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych: drogi publicznej klasy zbiorczej (ul. Południowa – dz. 14/3) oraz drogi publicznej klasy zbiorczej (1KDZ), zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 12 m.

3. Dla dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 obowiązuje zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących parametrów placów manewrowych oraz placów do zawracania w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:

1) samochody osobowe:

a) dla produkcji: minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca pracy,

b) dla usług transportu, logistyki i magazynów: minimum 1 miejsce parkingowe na 500m² powierzchni całkowitej albo 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc pracy,

c) dla usług turystyki – 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy,

d) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,

e) dla pozostałych usług, w tym usług handlu do 100 m² powierzchni sprzedaży:

- minimum 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m²,

- minimum następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,

- minimum następne 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług,

f) dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo (1G), kanalizacja (1K), elektroenergetyka (1E) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca pracy;

2) samochody ciężarowe:

a) dla usług handlu hurtowego oraz transportu, logistyki i magazynów:

- nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m²,
- następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 1000 m² powierzchni całkowitej,

b) dla usług handlu detalicznego, obsługi pojazdów samochodowych oraz produkcji:

- nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m²,
- następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 2000 m² powierzchni całkowitej.

5. Do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach.

6. W przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w ust 4, należy odpowiednio sumować.

7. Do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach parkingowych.

8. Miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części.

9. Miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. Miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 12. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem oraz skablowanie istniejących linii napowietrznych.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV oraz dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 20kV;
- 2) ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych) o mocy powyżej 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.

6. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3MPa relacji Ołtaszyn-Ząbkowice;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U i 2P/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja,
- b) usługi z zakresu: budownictwa, transportu, logistyki i magazynów, finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, usług drobnych, obsługi firm i klienta, obsługi pojazdów samochodowych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, sportu i wypoczynku;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

a) dla terenu 1P/U:

- 25 m od linii rozgraniczającej terenu od strony dz. 14/2dr (ul. Południowa) znajdującej się poza zachodnią granicą obszaru objętego planem,
- 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenów dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL i 2KDL,
- 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,

b) dla terenu 2P/U:

- 15 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ,
- 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenów dróg publicznych klasy lokalnej: 1KDL, 2KDL i 3KDL;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 4,50;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;

4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi: maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10% powierzchni działki budowlanej;

6) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 18 m,

b) wysokość budowli:

- wiaty 18 m,

- pozostałe 50 m;

7) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

§ 14. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - gazownictwo oznaczony na rysunku planu symbolem **1G**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w gaz;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu drogi publicznej klasy lokalnej 3KDL;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 1,00;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10% powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 10m,

b) wysokość budowli: maksymalnie 40m;

6) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

§ 15. 1. Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: kanalizacja;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granic terenu;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,50;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5% powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 5 m,

b) wysokość budowli: maksymalnie 10 m;

6) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

§ 16. 1. Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,80;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10% powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 10 m,

b) wysokość budowli: maksymalnie 40 m;

6) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

§ 17. 1. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

b) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZI**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) plenerowe obiekty i urządzenia rekreacyjno- sportowe,

b) wody powierzchniowe śródlądowe,

c) drogi wewnętrzne,

d) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią o charakterze izolacyjnym stanowiącej minimum 80% powierzchni terenu.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 19. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty obsługi komunikacji (parking, zatoka do zawracania),

b) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 20. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 18 m do 20 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 21. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m, z lokalnymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 22. 1. Wyznacza się teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m (poszerzenie pasa drogowego) do 10 m, z lokalnymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 23. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPj, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m (zgodnie z rysunkiem planu).

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30%.

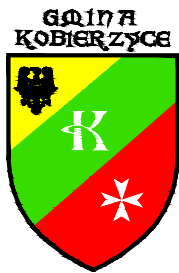
§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:
E. Regulska

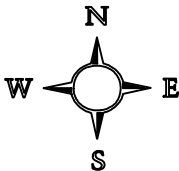
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. EUROPEJSKIEJ I INWESTYCYJNEJ W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBRĘBU MAGNICE

RYSUNEK PLANU



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XVIII/354/2020
RADY GMINY KOBIERZYCE
Z DNIA 30 KWIEŚNIA 2020R.

skala 1:2000



- LEGENDA:**
- USTALENIA REGULACYJNE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
 - GAZOWNICTWO
 - KANALIZACJA
 - ELEKTROENERGETYKA
 - TEREN ROLNY
 - TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ
 - DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
 - DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
 - CIĄG PIESZO-JEZDNY
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
 - PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ NAPOWIERZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN10kV
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
 - ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN110kV
 - ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
 - NAMOWY ULIC
 - WYMIARY W METRACH

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR VI/144/2019 z dnia 31 maja 2019 r.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 85,95 ha

D67

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/354/2020
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 30 kwietnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu
Magnice podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) uwagi wniesione do projektu planu rozstrzyga się w następujący sposób:

1. Wnoszący uwagę: Katarzyna Handschuh, Grupa Projektowa Port sp. z o. o., ul. Dobra 26, 60-595 Poznań.
2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr: 4/7; 4/14; 4/15; 4/16; 4/17; 4/18; 4/19, obręb Magnice.
3. Symbol terenu w projekcie planu: 2P/U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej; 1E – elektroenergetyka.

4. Treść uwagi:

Wnioskuję się o:

1. utrzymanie zapisu z uchwały nr XXVI 11/352/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 czerwca 2004 roku § 8 pkt 5 lit. 6) o brzmieniu: „*dopuszcza się przebudowę linii SN 20kV w przypadku ich kolizji z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci.*”

Zgodnie z projektowanym zagospodarowaniem terenu położonego na działkach o nr ewid. 4/7; 4/14; 4/15; 4/16; 4/17; 4/18; 4/19 obręb Magnice, gmina Kobierzyce, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla przedsięwzięcia polegającego na zespole produkcyjno-magazynowo - usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym, konieczna jest przebudowa linii SN 20kV.

Dla terenu opracowania wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr RINiŚ.6220.26.2019-7 z dnia 24.10.2019r., oraz uzyskano warunki techniczne usunięcia kolizji elektroenergetycznej wydane przez Tauron Dystrybucja z dnia 16.07.2019r., oraz 15.07.2019r. Na przebudowę Inwestor uzyska zgodę gestora.

2. dodanie zapisu dotyczącego możliwości lokalizacji szamb. Zgodnie z pismami wydanymi przez KPWiK z dnia 03.07.2019r. i 15.07.2019r. brak jest gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z związku z czym do czasu wybudowania sieci należy zapewnić Inwestorowi możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników szczelnych w granicach terenu inwestycji.

3. Zapewnienie miejsc postojowych:

- a) uwzględnienie wniosku dotyczącego zapewnienia miejsc parkingowych dla usług transportu, logistyki i magazynów w ilościach wynoszących co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1000m² powierzchni całkowitej albo 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc pracy .
- b) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych w ilości co najmniej 2 miejsce parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 2000 m², następne 1MP na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni całkowitej.
- c) utrzymanie zapisu: „*Do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach produkcji.*”

5. Rozstrzygnięcie:

Ad 1. – uwaga nieuwzględniona.

Uwzględnienie tej uwagi jest niemożliwe ze względu na niezgodność z prawem. Zapis w takiej formie, jak z obecnie obowiązującego mppz z 2004r., jest skarżony skutecznie od 2013r. do Wojewódzkiego Sądu

Administracyjnego przez Wojewodę Dolnośląskiego jako organu nadzoru (np. wyrok do mpzp wsi Domasław Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 20 lutego 2013r. – Sygn. akt II SA/Wr 14/13).

W celu umożliwienia przebudowy infrastruktury technicznej, w tym linii 20kV, w § 12 ust. 2 i 3 projekt nowego planu stanowi: „*Dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem oraz skablowanie istniejących linii napowietrznych.*” oraz „*Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.*”

Oznaczenie użyte na rysunku projektu nowego planu dla linii elektroenergetycznych SN 20kV jest tylko elementem informacyjnym, a nie ustaleniem planu; zatem na podstawie § 12 ust. 2 i 3 – istniejąca linia SN 20kV może zostać skablowana – wówczas nie obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2, ponieważ dotyczą one linii napowietrznych.

Ad 2. – uwaga nieuwzględniona.

Uwzględnienie tej uwagi jest niemożliwe ze względu na niezgodność z prawem. Od 2014r. zapisy w formie proponowanej przez składającego uwagę były skutecznie skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego przez Wojewodę Dolnośląskiego jako organu nadzoru (np. wyrok do mpzp wsi Królikowice Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 13 listopada 2014r. – Sygn. akt II SA/Wr611/14). Obowiązek przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej, lub w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych wynika wprost z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, dlatego nie może być powtarzany ani modyfikowany przepisami uchwały w sprawie planu miejscowego. Skoro zatem kwestia przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej jest uregulowana w akcie prawnym rangi ustawowej, to niedopuszczalne jest powtarzanie czy też modyfikowanie tej regulacji w akcie niższego rzędu, jakim jest uchwała samorządu lokalnego.

Ad 3. – uwagi nieuwzględnione.

- a) w obecnie obowiązującym planie z 2004r. wskaźniki miejsc parkingowych są wysoce niekorzystne dla inwestora w porównaniu z zaproponowanymi w projekcie nowego mpzp. Komisja Rady Gminy Kobierzyce ds. planowania przestrzennego opiniując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice wniosła, aby wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych ustalić analogicznie jak w innych uchwalanych w ostatnich latach planach miejscowych przeznaczonych pod tereny produkcyjno-usługowe. Dla usług transportu, logistyki i magazynów nie było to nigdy więcej niż 1 miejsce na parkingowe na 4 lub 5 miejsc pracy (uchwała nr XLI/819/18 – 1 mp na 4 miejsca pracy; uchwała nr XL/777/18 – 1 mp na 5 miejsca pracy).
- b) Komisja Rady Gminy Kobierzyce ds. planowania przestrzennego opiniując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice wniosła, aby wskaźniki parkingowe dla samochodów ciężarowych ustalić analogicznie jak w sąsiadującym planie miejscowym.
- c) w projekcie nowego planu w § 11 ust. 5 jest ustalenie: „*Do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach*”. Nie określono w projekcie planu przeznaczenia budynków, aby była możliwość wliczenia również miejsc dokowania przy budynkach usługowych (np. magazynach logistycznych).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/354/2020
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 30 kwietnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg lokalnych i dróg dojazdowych.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.