



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 czerwca 2023 r.

Poz. 3762

UCHWAŁA NR XLVII/920/2023 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 20 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXIX/556/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 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;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 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) zieleń izolacyjna w ramach funkcji podstawowej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.

§ 3. Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się 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 obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu oraz zbiorników retencyjnych;
- 4) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;
- 5) 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.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) drogi publiczne;
- 2) 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 500kW, z wyłączeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) 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) 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,
 - c) gastronomia – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - d) handel detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²,

- e) handel hurtowy – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
 - f) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
 - g) usługi drobne – tereny przeznaczone pod: 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 wypożyczenie, wypożyczalnie,
 - h) usługi sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod usługi sportowe i rekreacyjne,
 - i) transport – 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,
 - j) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych, przedszkoli, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - k) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność 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,
 - l) obsługa 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,
 - m) kultura – tereny przeznaczone pod lokalizację: teatrów, kin, muzeów, galerii sztuk, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, świetlic;
- 4) zieleni urządzona – tereny przeznaczone pod obszary zieleni urządzonej takie jak: parki, skwery, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 5) gospodarowanie odpadami – tereny przeznaczone pod gospodarowanie odpadami w zakresie wytwarzania, zbierania, przetwarzania, magazynowania odpadów wykorzystywanych do produkcji betonu, prefabrykatów betonowych i produktów pochodzenia betonowego;
- 6) zieleni izolacyjna w ramach funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
- b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
- c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,

d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji.

2. Wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu.

3. Ustalenia ust 2 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolami: 1ZP i 2P/U ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami, wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw.

3. W sąsiedztwie obszaru objętego planem znajdują się: zakład zakwalifikowany do grupy zakładów zwiększonego ryzyka (ZZR) poważnej awarii przemysłowej (*Zakład Linde Gaz Polska sp z o. o., Zakład Separacji Powietrza ASU Kobierzyce*) oraz zakład dużego ryzyka (ZDR) poważnej awarii przemysłowej (*LG Energy Solution Wrocław sp. z o.o.*).

4. Zalicza się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny zieleni urządzonej 1ZP - do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej) ustalonej decyzją lokalizacyjną nr 02/78 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 10.01.1978 r. – w granicach ww. strefy obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, w szczególności ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnej rzędnej 152,0 m n.p.m.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się w strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w której dla inwestycji związanych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 3/4/81-27 AZP (osada kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego) - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi w obrębie ww. stanowiska wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów zieleni urządzonej 1ZP oraz dla dróg publicznych klasy głównej (1KDG) i klasy lokalnej 1KDL i 2KDL, obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U i 2P/U:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działek co najmniej 50 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną.

2. Dla pozostałych terenów:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 50 m²;
- 2) szerokość frontu działek co najmniej 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20^o do 160^o.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W granicach pasa technologicznego od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV, w odległości 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Wyznacza się granicę strefy ochronnej od fotowoltaiki (urządzeń do produkcji energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych) związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu 1P/U.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem (teren 1KDG) przebiega trasa rowerowa wynikająca ze Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego wskazana w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020, przyjętym uchwałą nr XIX/438/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

3. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

4. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m;

3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5 m x 5 m.

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

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla produkcji, gospodarowania odpadami oraz usług z zakresu: transportu – 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,
- b) dla usług handlu powyżej 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
- c) dla pozostałych usług, w tym usług handlu do 100 m² powierzchni sprzedaży:
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. do 20 m²,
 - następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20 m² do 50 m²,
 - na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania, z zaokrągleniem w górę;

2) dla samochodów ciężarowych:

a) dla usług z zakresu handlu hurtowego oraz transportu:

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

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

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

c) do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;

3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;

4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;

5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 14. 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 infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

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 ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500kW, 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 30m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.

6. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej albo stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

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: 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; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) produkcja,
 - b) usługi z zakresu: budownictwa, finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi firm i klienta, usług drobnych, usług sportu i rekreacji, transportu, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500kW – elektrownie fotowoltaiczne,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) gospodarowanie odpadami.

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

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 4,5;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 85%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;

- 4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 5) oznaczony na rysunku planu obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią izolacyjną o szerokości 5 m należy zagospodarować zielenią izolacyjną wielopiętrową;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 30 m, lecz nie więcej niż rzędna 189,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit c,
 - b) wysokość budowli sytuowanych na gruncie: maksymalnie 60 m, lecz nie więcej niż rzędna 189,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit c,
 - c) w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązują ograniczenia określone w § 8 ust. 2;
- 7) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej 1KDG (ul. LG), zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się obowiązek prowadzenia zbierania i/lub przetwarzania i/lub magazynowania odpadów w budynkach i/lub poza budynkami na utwardzonych powierzchniach do tego przeznaczonych;
- 10) ustala się zakaz prowadzenia gospodarowania odpadami z zakresu zbierania, przetwarzania, unieszkodliwiania, składowania odpadów niebezpiecznych;
- 11) ustala się zakaz prowadzenia zbierania, przetwarzania, unieszkodliwiania, składowania odpadów w postaci paliwa alternatywnego oraz odpadów pochodzenia roślinnego i zwierzęcego;
- 12) ustala się zakaz prowadzenia gospodarowania odpadami z zakresu wytwarzania, zbierania, przetwarzania, magazynowania odpadów innych niż określone w § 5 pkt 5 uchwały.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 1500 m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **2P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) produkcja,
 - b) usługi z zakresu: budownictwa, finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi firm i klienta, usług drobnych, usług sportu i rekreacji, transportu, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500kW – elektrownie fotowoltaiczne,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) zieleni urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 4,5;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 85%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 30 m, lecz nie więcej niż rzędna 189,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit c,
 - b) wysokość budowli sytuowanych na gruncie: maksymalnie 60 m, lecz nie więcej niż rzędna 189,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit c,
 - c) w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązują ograniczenia określone w § 8 ust. 2;
- 6) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL (ul. Tyniecka) i południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 1500 m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: sportu i rekreacji, kultury, obsługi firm i klientów, gastronomii, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,

- b) maksymalny = 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 49%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) wysokość budowli, z zastrzeżeniem lit. c:
 - wiaty i altany: maksymalnie 12 m,
 - budowli sytuowanych na gruncie: maksymalnie 40 m,
 - c) w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązują ograniczenia określone w § 8 ust. 2;
- 5) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej 1KDG (ul. LG), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 17 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL (ul. Tyniecka), zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 1500 m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 16,5 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. 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 30%.

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

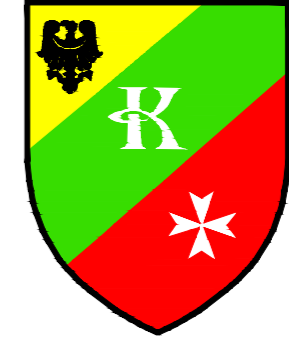
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
Henryk Łoposzko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY SKRZYŻOWANIU UL. LG I TYNIECKIEJ W PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBREBU BISKUPICE PODGÓRNE

RYSUNEK PLANU

GMINA
KOBIERZYCE

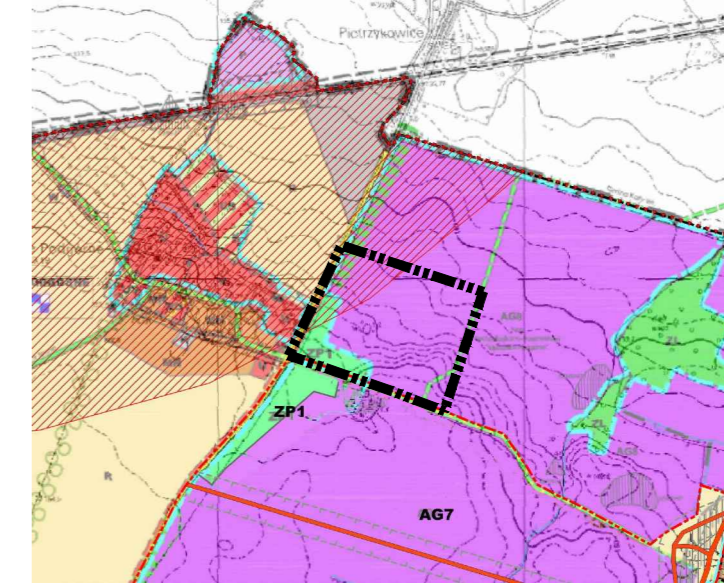


ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVII/920/2023
RADY GMINY KOBIERZYCE
Z DNIA 20 KWIECZNIA 2023R.

skala 1:2000



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



LEGENDA:

USTALENIA REGULACYJNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- P/U TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDG DROGA PUBLICZNA KLASY GŁÓWNEJ
- KDL DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZIELEŃ IZOLACYJNA W RAMACH FUNKCJI PODSTAWOWEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- NAZWY ULIC
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO
- WYMIARY W METRACH

OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH TRZECIORZĘDOWEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 319 "SUBZBIORNIK PROCHOWICE ŚRÓDA ŚLĄSKA"

UCHWAŁA O PRYZYSTĄPIENIU NR XXIX/556/2021 z dnia 21 maja 2021 r.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 20,85 ha

B91

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/920/2023
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 20 kwietnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne 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 2022 r., poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15 września do 21 października 2022r., nieuwzględnione przez Wójta Gminy Kobierzyce:

Wnoszący uwagę: osoby fizyczne.

1. Oznaczenia nieruchomości, których dotyczą uwagi: działka nr 7/7 obręb Biskupice Podgórne.

2. Symbole terenów w projekcie planu: teren 1P/U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

3. Treść uwagi:

1) Zmienić § 7 ust. 1 i nadać mu następujące brzmienie: „1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi i demontażem pojazdów”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U. Proponuje się podział na 2 tereny: 1P/U i 2P/U.

2) W § 15 ust. 1 pkt 2) poszerzyć przeznaczenie uzupełniające poprzez dodanie: litery e) w brzmieniu: „e) gospodarowanie odpadami”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U. Proponuje się podział na 2 tereny: 1P/U i 2P/U.

3) W § 15 ust. 2 dodać pkt 8) w brzmieniu: „8) ustala się obowiązek prowadzenia zbierania i/lub przetwarzania i/lub magazynowania odpadów w budynkach i/lub poza budynkami na utwardzonych powierzchniach do tego przeznaczonych”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U. Proponuje się podział na 2 tereny: 1P/U i 2P/U.

4) W § 15 ust. 2 dodać pkt 9) w brzmieniu: „9) łączna powierzchnia części budynków oraz powierzchni utwardzonych przeznaczonych do prowadzenia zbierania i/lub przetwarzania i/lub magazynowania odpadów nie może być większa niż 8 ha powierzchni użytkowej”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U.

5) W § 15 ust. 2 dodać pkt 10) w brzmieniu: „10) ustala się zakaz prowadzenia gospodarowania odpadami z zakresu zbierania, przetwarzania, unieszkodliwiania, składowania odpadów niebezpiecznych”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U. Proponuje się podział na 2 tereny: 1P/U i 2P/U.

6) W § 15 ust. 2 dodać pkt 11) o treści: „11) ustala się zakaz prowadzenia zbierania, przetwarzania, unieszkodliwiania, składowania odpadów w postaci paliwa alternatywnego oraz odpadów pochodzenia roślinnego i zwierzęcego”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U. Proponuje się podział na 2 tereny: 1P/U i 2P/U.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/920/2023
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 20 kwietnia 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne 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 rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/920/2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 20 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.gml