DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 maja 2022 r.

Poz. 2666

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 13.05.2022 11:46:40

UCHWAŁA NR XXXVIII/724/2022
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Kobierzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą nr XXVII/521/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Kobierzyce oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Kobierzyce, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą XXVII/521/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 lutego 2021r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 4.

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenu wraz z numerem;

4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;

5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

6) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

7) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

2) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:

   a) finanse - pośrednictwo finansowe: 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, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

   b) gastronomia - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

   c) handel detaliczny - sprzedaż detaliczna towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

   d) handel hurtowy – obiekty związane ze sprzedażą hurtową towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

   e) obsługi pojazdów samochodowych – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, w tym stacje paliw, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, myjnie, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

   f) transport - obiekty związane z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, a także stacje paliw,

g) nauka – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

h) niepubliczne usługi oświaty - działalność niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

i) obsługa firm i klienta – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, 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 wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

j) sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

k) kultury – budynki teatrów, kin, muzeów, klubów, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, galerii, ekspozycji, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

l) usługi drobne – fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii usług,

m) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - usługi związane z niepublicznymi przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

3) usługi publiczne − należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu: oświaty, nauki, kultury (w tym świetlice wiejskie), usługi związane z ochroną przeciwpożarową, zdrowie i opieka społeczna (publiczne przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, żłobki), sport i rekreacja, administracja publiczna;

4) zabudowa produkcyjna - należy przez to rozumieć obiekty przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno - spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość wraz z budynkami gospodarczymi i garażami i innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

5) zieleń urządzona - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,

b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5 m,

c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,

d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy części budynków o których mowa w lit. a, b, c, liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;

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

4) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

1) w granicach obszaru objętego planem, zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: logistyką (magazyny, składy, bazy), hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) zakazuje się realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) zakazuje się prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;

4) ustala się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, emisji uciążliwego zapachu, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

5) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;

6) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenie oznaczonym symbolem: MN/U- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) w granicach obszaru objętego planem położone są dwa stanowiska archeologiczne:

a) nr 12/131/82-27 AZP - ślad osadniczy kultury łużyckiej,

b) nr 11/36/82-28 AZP - osada pradziejów, osada z kultury łużyckiej;

2) w obrębie i zasięgu stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem - w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) powierzchnia działek: minimum 800 m^2;

2) szerokość frontu działek: minimum 20 m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60^0 do 120^0;

4) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10 m^2, minimalna szerokość działki 2 m.

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

1) ustala się realizację i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;

2) realizowane lub/i wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

- 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
- 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 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 więcej niż 6 lokali mieszkalnych,

b) dla terenów zabudowy usługowej szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

- 10 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest nie większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną lub drogami o symbolach: 1KDW i 2KDW,
- 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną lub drogami o symbolach: 1KDW i 2KDW,

c) w przypadku realizacji i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5 m,

d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5 m x 5 m,

e) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3 m,
- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4 m,

f) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5 m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5 m;

3) ustala się liczbę miejsc parkingowe:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej:

- minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m^2,
- następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m^2 do 50 m^2,
- każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m^2 usług,
- w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m^2 powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m^2 - powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,

c) dla zabudowy produkcyjnej minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy w produkcji,

d) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

e) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;

4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym, poprzez drogi wewnętrzne włączone do ul. Przemysłowej, ul. Malinowej i ul. Brzozowej oraz drogi oznaczonej symbolem 1KDZ.

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

1) Linia kolejowa nr 285 - leżąca poza granicą opracowania planu- stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu.

2) W pasie terenu przyległego do linii kolejowej o szerokości 10m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

3) Dla terenów zieleni urządzonej ZP oraz zieleni izolacyjnej ZI - ustala się zakaz zabudowy.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

   a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;

5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

   a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,

   b) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do 10 m^3/dobę;

6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się:

   a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury,

c) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;

3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

4) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m^2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na 12 m;

3) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;

4) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;

5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

6) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25^0 do 45^0,

b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

c) rodzaj pokrycia dachu: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

d) kolor dachów: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. f,

- wolno stojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

f) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 50%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,2;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

a) 800 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej,

b) 500 m^2 dla jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,

c) 1000 m^2 dla jednego budynku usługowego;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 4) o nie więcej niż 10%;

6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5);

7) ustala się wskaźnik co najmniej 400 m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1U, 2U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, niepublicznych usług oświaty, nauki, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 400 m^2;

3) powierzchnia sprzedaży usług handlu hurtowego nie może przekroczyć 1000 m^2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków usługowych ustala się na 12 m;

2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;

3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż: 5000 m^2;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 4) o nie więcej niż 10%;

6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5).

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo - produkcyjnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1P/U , dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna,

b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi pojazdów samochodowych, transportu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu: kultury, sportu i rekreacji,

b) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;

3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 14 m;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 16 m dla wiat oraz 20 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 15%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 3,0;

4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1500 m^2;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 4), o nie więcej niż 10%;

6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5).

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1ZP, 2ZP, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, ciągi pieszo-rowerowe.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego: zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 10%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 90%.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1ZI, 2ZI, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, ciągi pieszo-rowerowe.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 10%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 90%.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1E, 2E, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka (stacje transformatorowe).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 8 m;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 12 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 90%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1TI, 2TI, 3TI, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 8 m;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 12 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 90%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

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

1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna,

c) przejazdy mostkowe,

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

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

§ 22. 1. Wyznacza się teren drogi klasy głównej ruchu przyśpieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego.

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

§ 23. 1. Wyznacza się teren drogi klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga klasy zbiorczej.

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

§ 24. 1. Wyznacza się tereny dróg klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - drogi klasy lokalnej.

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

§ 25. 1. Wyznacza się teren drogi klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga klasy dojazdowej.

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

§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

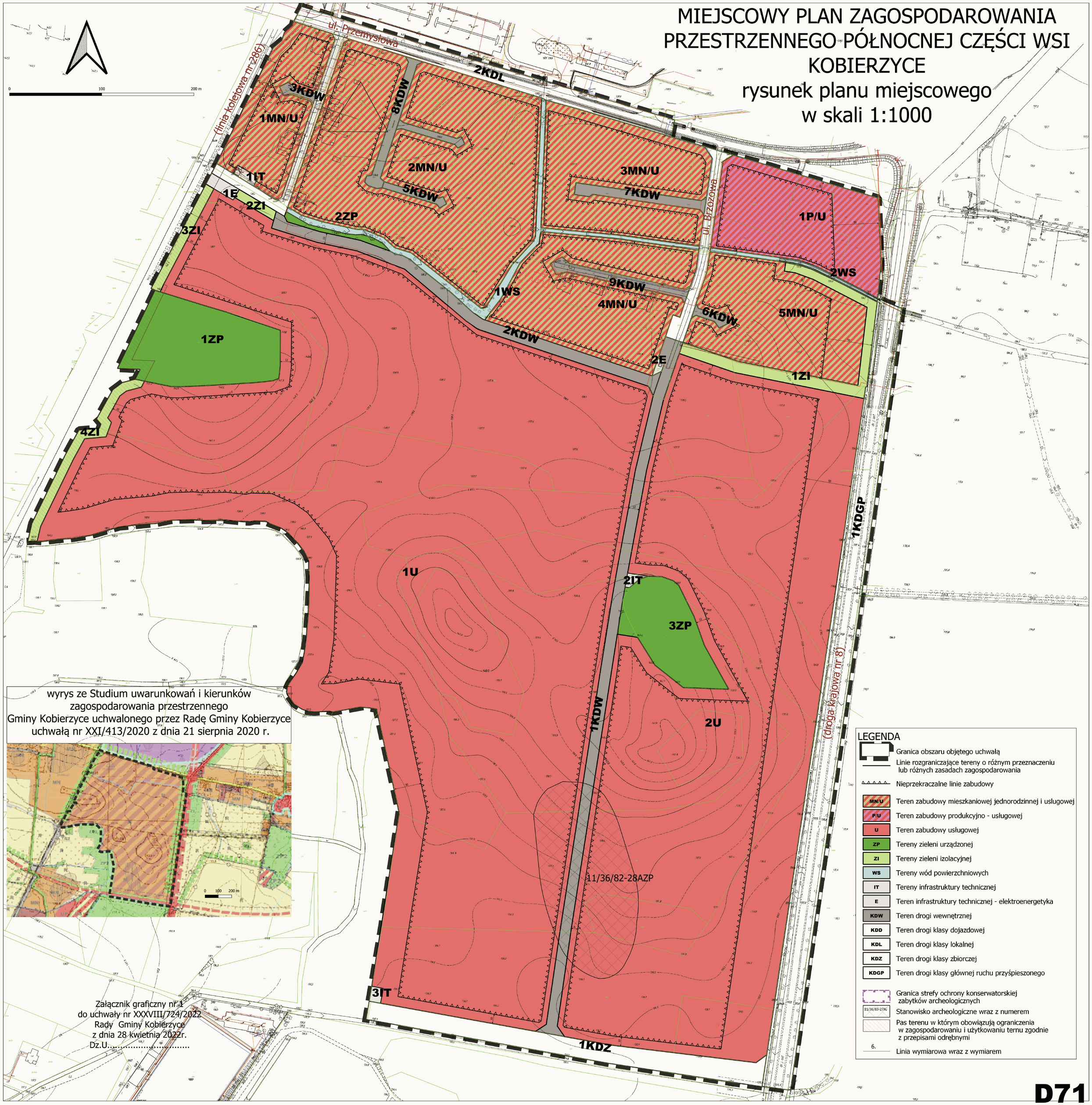
§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 28. 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 PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE

rysunek planu miejscowego w skali 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/724/2022
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

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) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, nieuwzględnione przez Wójta Gminy Kobierzyce:

1. Wnoszący uwagę w dniu 14.04.2022 r.: Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, ul. Norwida 25, 50-375 Wrocław.

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 595/3 i 596, obręb Kobierzyce.

2) Symbole terenów w projekcie planu: 1U, 2U – zabudowa usługowa; 4MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3) Treść uwag i ich rozpatrzenie:

Zmiany sposobu zagospodarowania przestrzennego gruntów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym, zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej (symbole na rysunku obowiązującego planu miejscowego 4M i 5M) na cele usługowe bez możliwości realizacji jakiejkolwiek zabudowy mieszkaniowej (symbole na rysunku projektu planu miejscowego 1U i 2U).

Uwaga nieuwzględniona: ustalenie terenów zabudowy usługowej o symbolach na rysunku projektu planu miejscowego 1U i 2U - ma na celu zmianę struktury przeznaczenia terenów w planach miejscowych. W obecnie obowiązujących miejscowych planach dla wsi Kobierzyce ustalono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową na prawie 136 ha natomiast pod tereny zabudowy usługowej zaledwie na 10 ha. Ustalenie terenu usługowego bezpośrednio przy drodze krajowej nr 8, z dostępnością z tej drogi m.in. poprzez projektowaną drogę o symbolu 1KDZ umożliwi realizację usług obsługujących nie tylko lokalną społeczność, ale również osoby przemieszczające się drogą krajową nr 8. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Kobierzyce ma zmienić te proporcje. Uwaga w zakresie niemożności realizacji „jakiekolwiek zabudowy mieszkaniowej" jest chybiona, ponieważ na części działki nr 595/3 ustalono teren 4MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/724/2022
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) zadania własne gminy.

2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizacje przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.).

5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/724/2022
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 28 kwietnia 2022 r.
Zalacznik4.xml