



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 kwietnia 2017 r.

Poz. 1869

UCHWAŁA NR XXIV/462/17 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 24 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Spółdzielczej i Robotniczej w środkowej części wsi Kobierzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.¹⁾), w związku z uchwałą nr XIV/226/16 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 29 stycznia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Spółdzielczej i Robotniczej w środkowej części wsi Kobierzyce, po stwierdzeniu, iż przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r., nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015 r., nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015 r., nr XVI/266/16 z dnia 22 kwietnia 2016 r. oraz nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Spółdzielczej i Robotniczej w środkowej części wsi Kobierzyce, zwany w dalszej części niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar w granicach ustalonych na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust 1, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy, zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579).

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały zawartą w rozdziałach;
- 2) ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
 - a) granicę obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole literowe z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenie:
 - **1 MN/MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jedno – i wielorodzinnej oraz usługowej,
 - **1 KDL** – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - e) granicę strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych,
 - f) granicę strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają znaczenie informacyjne.

5. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem, problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 4, w planie nie ustala się przepisów dotyczących:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

6. Obszar objęty planem w całości jest położony poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego oraz poza obszarami obejmującymi tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie, nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,

- c) występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (w szczególności szklarnie, altany, wiaty);
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych, w ustaleniach planu, budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, przewodami (sieciami) infrastruktury technicznej oraz związanymi z nimi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 7;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu, do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 8) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach niniejszej uchwały spośród zakresów niżej wymienionych:
 - a) finanse – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno – rentowymi,
 - b) gastronomia – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno – rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) handel detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) kultura – należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury,
 - e) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, świadczeniem usług drogą elektroniczną, sporządzaniem opracowań, reklamą, zarządzaniem bazami danych; działalnością firm telekomunikacyjnych i projektowych,
 - f) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami,
 - g) usługi drobne – tereny przeznaczone pod działalność związaną z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, zegarmistrzowskimi, naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, intrologatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów,
 - h) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - i) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – należy przez to rozumieć niepubliczną działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
 - j) turystyka - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów;

- 9) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.).

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 4. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 MN/MW/U**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN/MW/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - c) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², kultury, usług drobnych, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże,
 - b) miejsca do parkowania, ciągi piesze i rowerowe,
 - c) zieleń urządzone,
 - d) infrastruktura techniczna;
- 3) zakaz lokalizacji usług polegających na prowadzeniu działalności związanej z: logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, demontażem pojazdów, skupem i składowaniem surowców wtórnych, przeróbką drewna i produkcją wyrobów z drewna oraz prowadzeniem zakładów kamieniarskich;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 6:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 2,4,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%,
 - d) minimalna powierzchnia działki na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym – 150 m²,
 - e) minimalna powierzchnia działki na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym typu wolno stojącego – 360 m²,
 - f) minimalna powierzchnia działki na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym typu bliźniaczego – 225 m²,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 10,
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych budynków wielorodzinnych i usługowych – nie więcej niż 4 kondygnacje, gdzie czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - j) liczba kondygnacji nadziemnych budynków jednorodzinnych – nie więcej niż 3 kondygnacje, gdzie trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

- k) liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - l) wysokość linii okapów dachu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych, mierzona od poziomu terenu – nie więcej niż 8,00 m,
 - m) wysokość linii okapów dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mierzona od poziomu terenu – nie więcej niż 7,00 m,
 - n) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 14,00 m, z zastrzeżeniem lit. o i p oraz ust. 3,
 - o) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie więcej niż 12,00 m,
 - p) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących – nie więcej niż 5,00 m,
 - q) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale $38^\circ \div 45^\circ$, z zastrzeżeniem lit. s,
 - r) dopuszcza się stosowanie w połaciach dachów okien, lukarn, świetlików;
 - s) dopuszcza się, dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit. r, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, kąt nachylenia połaci w przedziale $6^\circ \div 45^\circ$;
- 5) zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie infrastruktury technicznej może być realizowane jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej;
- 6) w sytuacji lokalizacji infrastruktury technicznej w granicach wydzielonej działki budowlanej ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – dowolna,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 100%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 1;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania budynków:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, ustalona na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b, c, d i e, w odległości 3,00 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **1 MN/MW/U** i drogę publiczną klasy lokalna, (ul. Spółdzielczą), oznaczoną symbolem **1 KDL**,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w lit. a, nie obejmuje:
 - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,
 - schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,00 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach,
 - 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,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje dla kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, infrastruktury technicznej.
3. W stosunku do lokalizacja obiektów budowlanych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziomem terenu mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo lotnicze.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1 MN/MW/U** ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kolorystyki pokrycia dachowego – stosowanie dla pokryć dachowych dachówki ceramicznej nieglazurowanej w kolorze ceglastym;
- 2) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych:
 - a) cegła licowa (w tym płytki elewacyjne imitujące okładzinę ceglana) – kolorystyka od jasno czerwonych do brązowo – czerwonych,
 - b) tynki barwione – kolorystyka w 6 zestawieniach według palety kolorystycznej NCS (Natural Color System) z zastrzeżeniem pkt 3:
 - oliwka, barwa wiodąca NCS S2030 – G90Y, dodatki: S1030 – G90Y, S0515 – Y plus cegła licowa,
 - szaroniebieska, barwa wiodąca NCS S2010 – R90B, dodatki: S1010-R90B, S01002 – Y plus cegła licowa,
 - żółć, barwa wiodąca NCS S0530 – Y, dodatki: S1515 – Y, S0505 – G90Y plus cegła licowa,
 - brązy, barwa wiodąca NCS S2020 – Y20R, dodatki: S1515 – Y20R, S0510 – Y10R plus cegła licowa,
 - zielenie i brązy, barwa wiodąca NCS S3020 – Y, dodatki: S1030 – Y, S1005 – Y10R plus cegła licowa,
 - zielenie, barwa wiodąca NCS S2020 – G60Y, dodatki: S1020 – G60Y, S1510 – Y10R plus cegła licowa,
 - c) zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 3) w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej – zakaz stosowania kolorów według palety RAL nr: 1003, 1005, 1006, 1018, 1023, 2002 – 2012, 3001 – 3009, 3020, 4001 – 4008, 5002, 5005, 5010 – 5013, 5015 – 5022, 6016 – 6018, 6027, 6029, 6032 – 6033, 8008-8022, 9004 – 9005, 9011 i 9017p.

Rozdział 4.

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się utwardzanie placów, podjazdów, miejsc do parkowania, na terenie oznaczonym symbolem **1 MN/MW/U** oraz instalowanie urządzeń oczyszczających wody deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej (w sytuacji, kiedy zaistnieje niebezpieczeństwo ponadnormatywnego ich zanieczyszczenia), z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie oczyszczonych wód deszczowych na terenie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 4) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych bezpośrednio do gruntu.

2. W zakresie ochrony przed hałasem – na terenie oznaczonym symbolem **1 MN/MW/U** mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

3. W zakresie zieleni – kształtowanie nowej zieleni poprzez wprowadzenie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew.

Rozdział 5.

Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 7. 1. Dla ochrony domniemanych zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie wsi Kobierzyce o metryce średniowiecznej) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych i oznacza na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi, przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom, dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z ww. przepisami).

3. Dla ochrony krajobrazu kulturowego – historycznego układu ruralistycznego wsi Kobierzyce ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi i oznacza na rysunku planu.

4. W strefie, o której mowa w ust. 3, ustala się:

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dyszarmicznych);
- 2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 3) zakaz lokalizacji dominant o wysokości większej niż 14,00 m, z zastrzeżeniem iż instalowane na obiektach budowlanych nie mogą przekraczać 3,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 6.

Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 8. 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16,00 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją do 30°.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (z zastrzeżeniem ust. 3):

- 1) 1500 m² dla budynku wielorodzinnego i usługowego;
- 2) 800 m² dla budynku jednorodzinnego typu wolno stojącego;
- 3) 500 m² dla budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego.

3. Dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielona działka, spośród działek wydzielonych z danej działki, miała pomniejszoną o 10% minimalną powierzchnię (w przypadku, kiedy zamierzone wydzielenie uniemożliwia wypełnienie warunku, o którym mowa w ust.2 w stosunku do wszystkich uzyskanych działek).

4. Ustalenia ust. 2 nie obowiązują w stosunku do działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 7.

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1KDL**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy L – lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,20 m do 12,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. 1. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

2. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - a) 7,00 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 7,00 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do działki budowlanej, na której powstanie maksymalnie 12 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 10,00 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie jednorodzinnej,
 - d) 10,00 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do działki budowlanej, na której powstanie więcej niż 12 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej;
- 2) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych;
- 3) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10,00 m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych.

3. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, według poniższych wskaźników, określonych jako minimalne:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji mieszkaniowej, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji usługowej, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m² do 50 m²,
 - c) 1,5 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni usług,
 - d) w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
 - e) 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy), w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka;
- 3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1÷2, należy odpowiednio sumować.

4. Dla usług, o których mowa w ust. 3 pkt 2, obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 16 do 40;
- 3) 5% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 40.

§ 11. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
 - a) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30,00 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na zasadach:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej,

- b) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się w obszarze objętym planem lub magazynowanie w zbiornikach, z zastrzeżeniem § 6 ust 1 pkt 1 i 2;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych na zasadach:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
 - b) neutralizowanie ścieków przemysłowych powstających w wyniku działalności usługowej poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń i technologii na terenie inwestora;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - c) zakaz lokalizacji urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, wykorzystującego energię wiatru o mocy nie przekraczającej 40 kW;
- 5) zaopatrzenie w ciepło na zasadach: stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw, a także wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b i lit. c;
- 6) telekomunikacji na zasadach – realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp, w szczególności, do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej, Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu.

2. W obszarze objętym planem dopuszcza się prowadzenie, innych przewodów (sieci) niż wymienione w ustępie 1, w szczególności teletechnicznych, telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

3. W obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także budowę nowych sieci infrastruktury technicznej (w tym wyłącznie kablowych, elektroenergetycznych i teletechnicznych), przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media.

4. W obszarze objętym planem nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami: o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

Rozdział 8.

Przepisy dotyczące stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 12. Dla terenów, objętych planem, ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30 %.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Zastępca Przewodniczącej Rady Gminy Kobierzyce:
H. Łoposzek



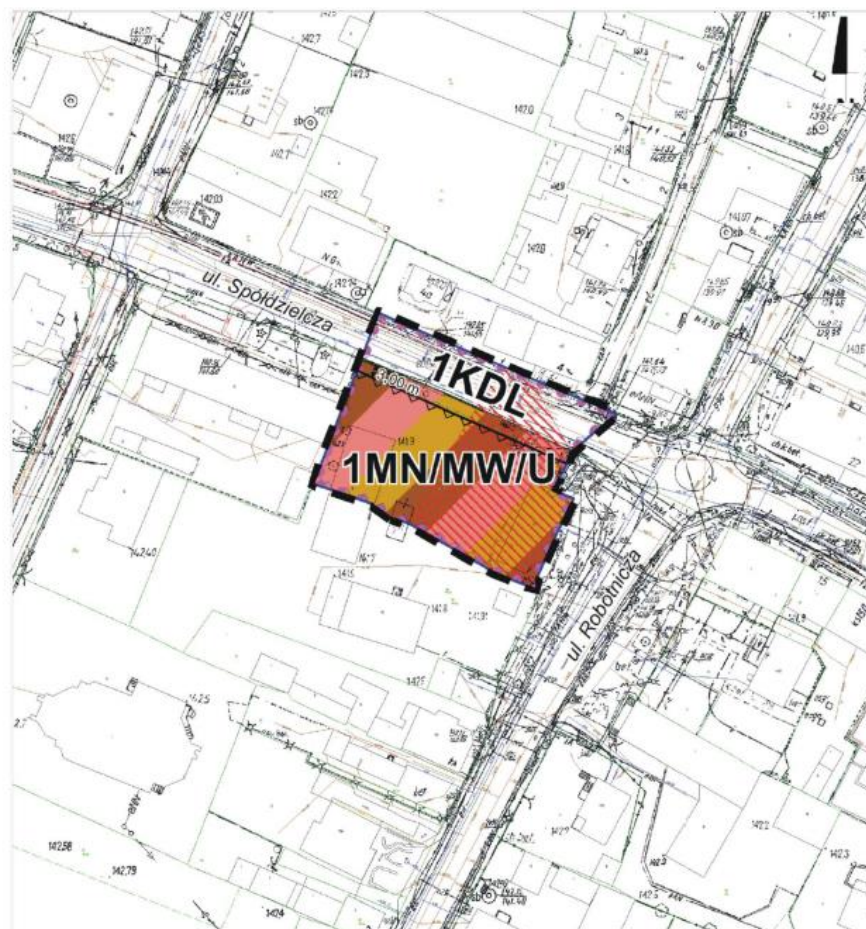
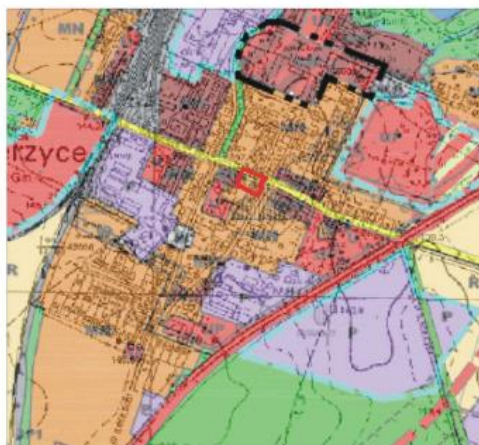
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY SKRZYŻOWANIU UL. SPÓŁDZIELCZEJ I ROBOTNICZEJ W ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE

Rysunek planu w skali 1:1000



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE", ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVI/418/09 RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA 28 SIERPNIA 2009 r., ZMIENIONEGO UCHWAŁAMI RADY GMINY KOBIERZYCE NR XXIV/304/12, Z DNIA 23 LISTOPADA 2012 r., NR IV/38/15 Z DNIA 21 STYCZNIA 2015 r., NR VI/66/16 Z DNIA 27 MARCA 2015 r., Nr XVI/266/16 Z DNIA 22 KWIEŚNIA 2016 r. ORAZ Nr XVIII/330/16 Z DNIA 19 SIERPNIA 2016 r. W SKALI: 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIV/462/17
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 24 marca 2017 r.

LEGENDA:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA GRAFICZNE NA RYSUNKU PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania

Symbol literowy z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczający jego podstawowe przeznaczenie:

- 1MN/MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej
- 1 KDL Teren drogi publicznej klasy L - lokalna

- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych
- Granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- Stanowisko archeologiczne nr A2P 5/25/63-27

D53

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/462/17
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PLANU, W TRAKCIE WYŁOŻENIA
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY SKRZYŻOWANIU UL. SPÓŁDZIELCZEJ
I ROBOTNICZEJ W ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.²⁾),

**Rada Gminy Kobierzyce,
postanawia, co następuje:**

w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Spółdzielczej i Robotniczej w środkowej części wsi Kobierzyce, wyłożonego do publicznego wglądu z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy, zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/462/17
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI, Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.³⁾),

**Rada Gminy Kobierzyce
rozstrzyga:**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Spółdzielczej i Robotniczej w środkowej części wsi Kobierzyce, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w sposób następujący:

ustalenia projektu planu nie powodują konieczności realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego ani sieci infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy.

³⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy, zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579).