



# RADA GMINY KOBIERZYCE

## UCHWAŁA Nr LXIII/663/06 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 31 sierpnia 2006 roku

### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Domasław i Chrzanów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001r., poz. 1591 z późn. zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXXVII/483/05 z dnia 27 stycznia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Domasław i Chrzanów oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

#### § 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Domasław i Chrzanów zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) 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 - załącznik nr 2.
  - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

#### Rozdział I

#### § 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębach geodezyjnych wsi Domasław i Chrzanów.
2. Z ustaleń planu wyłącza się teren kolejowy w granicach dz. 195 w obrębie Domasław i dz. 192 w obrębie Chrzanów uznany za teren zamknięty *Decyzją nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000r.*
3. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

#### § 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) Granica obszaru objętego planem.
  - 2) Granica terenu zamkniętego (terenu kolejowego).
  - 3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
  - 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
  - 5) Granice stref ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.
  - 6) Granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

#### § 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **Przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. **Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy.
7. **Produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób niezagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, niepowodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa).
8. **Usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów: handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, hoteli i moteli, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych, gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi, obsługi ośrodków dyspozycji pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania.
9. **Infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.

10. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
11. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

## **Rozdział II** **Ustalenia ogólne.**

### § 5.

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu:
  - 1) Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
  - 2) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, należy uzyskać pozwolenie *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich. Ratownicze badania archeologiczne wykonywane metodą wykopaliskową należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych poza strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:
  - 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
  - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*.

### § 6.

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

##### **1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:**

- 1) Dla projektowanej dwutorowej, dwunapięciowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych i wysokich napięć **NN/WN 400kV/110kV** relacji: *stacja Wrocław Południe - Pasikurowice* ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, tożsamą z obszarem oddziaływania, o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii).
- 2) Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, tożsamą z obszarem oddziaływania, o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii).
- 3) W ww. strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania ustala się:
  - a) Zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
  - b) Zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew i krzewów).

- c) Obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy.
  - d) Obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii.
- 5) W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub ich skablowania obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.

## 2. Tereny kolejowe:

W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, w odległości do 20 m od granicy terenu kolejowego, ustala się:

- a) Obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami kolejowymi wszelkich inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.
- b) Obowiązek uzgadniania wszelkich robót ziemnych.
- c) Zakaz prowadzenia wzdłuż linii kolejowej magistralnych przewodów wodociągowych o średnicy większej niż 1620 mm.
- d) Zakaz lokalizacji telekomunikacyjnych masztów i wież antenowych w odległości mniejszej niż wynosi ich planowana wysokość.

3. **Autostrada A 8** (projektowana) – ustala się następujące strefy ochronne od projektowanej autostrady A 8, w odległościach liczonych od krawędzi jezdni:

1) **I - obszar oddziaływań ekstremalnych** – do 20 m (zamykający się w liniach rozgraniczających autostrady), w którym:

- a) Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z autostradą, w tym obiekty i techniczne urządzenia ochrony środowiska oraz ochrony przed hałasem, przejścia dla zwierząt itp.
- b) Dopuszcza się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego.

2) **II strefa zagrożeń** - 50 m, w której:

- a) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
- b) Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym technicznych urządzeń ochrony środowiska, ochrony przed hałasem oraz telekomunikacyjnych obiektów budowlanych.
- c) Zaleca się stosowanie upraw roślin nasiennych, przemysłowych oraz szkółek drzew i krzewów.
- d) Nie zaleca się lokalizacji upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia (zboż konsumpcyjnych, warzyw, jarzyn itp.) oraz sadów i ogrodów działkowych.

3) **III strefa uciążliwości** - 150 m, w której:

- a) Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
- b) Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym technicznych urządzeń ochrony środowiska, ochrony przed hałasem oraz telekomunikacyjnych obiektów budowlanych.
- c) Nie zaleca się lokalizacji upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia (warzyw, jarzyn itp.) oraz ogrodów działkowych.

## § 7.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych,

promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.
3. Masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

## § 8.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

#### **1. Komunikacja:**

- 1) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.
- 2) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
- 3) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 4) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
  - a) Nie mniej niż 2 stanowiska na 1 mieszkanie na terenach **MN** i **RM/MN**.
  - b) Nie mniej niż 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 15 stanowisk na 100 zatrudnionych na terenie **U/P**.
- 5) W zależności od charakteru prowadzonej działalności w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędne place manewrowe.

#### **2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:**

- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innych funkcjach podstawowych, w tym również jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **3. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Domasław lub innej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 2) Sieć wodociągową należy prowadzić w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

- 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- 4) Ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę.

#### **4. Kanalizacja sanitarna:**

- 1) Odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej do kanalizacji sanitarnej we wsi Domasław lub innej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 2) Ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora.
- 3) Przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.

#### **5. Kanalizacja deszczowa:**

- 1) Odprowadzenie wód opadowych: do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), do gruntu oraz systemem kolektorów deszczowych.
- 2) Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy w miarę możliwości lokalizować równoległe do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

#### **6. Elektroenergetyka:**

##### **1) Elektroenergetyczna sieć przesyłowa:**

Projektowana dwutorowa, dwunapięciowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych i wysokich napięć NN/WN 400kV/110kV relacji *stacja Wrocław Południe – Pasikowice* z obszarem oddziaływania o szerokości 70 m (po 35 m obustronnie od osi linii).

##### **2) Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:**

- a) Elektroenergetyczna, napowietrzna linia średniego napięcia SN 20 kV nr L- 275.
- b) Napowietrzne i kablowe elektroenergetyczne linie średniego i niskiego napięcia służące zaopatrzeniu odbiorców.

- 3) Dopuszcza się budowę nowych odcinków linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych w uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

#### **7. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
- 2) Rozdzielczą sieć gazową należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

#### **8. Zaopatrzenie w ciepło:**

Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

**9. Telekomunikacja:**

- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
- 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.

**10. Gospodarka odpadami:**

- 1) Odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 2) Odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia.

**11. Melioracje:**

- 1) W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji.
- 2) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy.
- 3) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
- 4) Dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych, poszerzanie istniejących oraz zmianę ich przebiegu.

§ 9.

**Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów.

**Rozdział III  
Ustalenia szczegółowe.**

§ 10.

**MN - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Nieuciążliwe usługi nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub wolnostojących. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna).
- 3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej.
- 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m dla budynków mieszkalnych licząc od poziomu terenu do poziomu kalenicy, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje, w tym jedna w dachu (nie licząc piwnic).
- 3) Wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekroczyć 7 m, licząc od poziomu terenu do poziomu kalenicy.
- 4) Obowiązuje kierunek ustawienia głównej kalenicy dachu równoległe do bocznej granicy działki, warunek powyższy nie dotyczy działki narożnej i działek położonych przy linii energetycznej średniego napięcia SN 20 kV.
- 5) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przeseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 6) Ustala się zakaz lokalizacji telekomunikacyjnych masztów i wież antenowych.

## 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

## 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi **KDD 1/2** zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
  - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi **KDg** zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) – nie więcej niż 30 % powierzchni terenu.
- 4) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 40 % powierzchni terenu, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej min. 30% powierzchni działki.

## 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN)
  - a) Wolnostojącą = 1500 m<sup>2</sup>.
  - b) Bliźniaczą = 750 m<sup>2</sup>.
- 2) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
- 3) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek o 10 %.

## § 11.

**RM - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**

### 1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.



2) Drogi wewnętrzne.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych; kąt nachylenia połaci dachowej  $38^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn), pokrycie dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówekopodobnej.
- 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m licząc od poziomu terenu do poziomu kalenicy.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji telekomunikacyjnych masztów i wież antenowych.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych przekraczających obsadę 40 Dużych jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz usługowych i rzemieślniczych stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, trwałego składowania surowców i materiałów masowych na otwartym powietrzu oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.

## **4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5.

## **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi **KDD 1/2** zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 2) Powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) – nie więcej niż 60 % powierzchni terenu.
- 3) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 40 % powierzchni terenu.

## **6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>
- 2) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek o 10 %.

## § 12.

**U/P - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, z urządzeniami towarzyszącymi.**

### **1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Drogi wewnętrzne.
- 3) Telekomunikacyjne obiekty budowlane, nośniki reklamowe w tym reklamy wielkopowierzchniowe.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m od poziomu terenu do kalenicy. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów jednokondygnacyjnych.
- 2) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

### **3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi **KDD 1/2** zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.

- 3) Powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) – nie więcej niż 70 % powierzchni terenu.
- 4) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni terenu.

§ 13.

**R - przeznaczenie podstawowe - tereny rolne.**

1. Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych obiektów związanych z produkcją rolną.
2. Ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń wzdłuż dróg gospodarczych transportu rolnego w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.
3. Ustala się zakaz lokalizacji telekomunikacyjnych masztów i wież antenowych oraz nośników reklamowych.
4. Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
5. Dopuszcza się lokalizację nowych oraz zmianę przebiegu lub poszerzenie działek istniejących rowów melioracyjnych (wody powierzchniowe **WS**).
6. Orientacyjnymi, nieobowiązującymi liniami rozgraniczającymi oznaczono granicę obszaru docelowej rozbudowy układu komunikacji kolejowej (bocznice kolejowe).

§ 14.

**ZL - przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień.**

1. Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również obiektów związanych z produkcją leśną.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 15.

**WS - przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe (rowy melioracyjne).**

Dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich właścicielami; w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiadujących.

§ 16.

**KDA 2/3 – przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - autostrada A8 – projektowany odcinek autostrady A8 z węzłem „Magnice”.**

**1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Droga nie obsługuje bezpośrednio terenów przyległych - obsługa tych terenów wyłącznie przez istniejące i projektowane drogi publiczne niższych kategorii funkcjonalnych.
- 2) Przebieg podziemnych i napowietrznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej należy uzgodnić na wstępnym etapie projektowania z *Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu*.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 70 m.
- 2) Docelowo 2 jezdnie x 3 pasy ruchu.
- 3) Ustala się zakaz włączeń komunikacyjnych poza wyznaczonym węzłem.

§ 17.

**KDGP 2/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - droga główna ruchu przyspieszonego, projektowane obejście drogą krajową nr 8 wsi Domasław.**

**1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Droga nie obsługuje bezpośrednio terenów przyległych - obsługa tych terenów wyłącznie przez istniejące i projektowane drogi publiczne niższych kategorii funkcjonalnych.
- 2) Przebieg podziemnych i napowietrznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej należy uzgodnić na wstępnym etapie projektowania z *Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu*.
- 3) W przypadku odstąpienia od budowy tej drogi jako *drogi krajowej nr 8* – droga może mieć niższą klasę oraz parametry:
  - a) Minimalna szerokość jezdni 6,0 m.
  - b) W pierwszym etapie – jedna jezdnia.

**2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 50 m.
- 2) Minimalna szerokość jezdni 7,0 m.
- 3) Przekrój ulicy: 2 jezdnie, po 2 pasy ruchu.

§ 18.

**01, 02 KDZ 1/2 - przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - droga zbiorcza, w ciągu drogi powiatowej nr 1971D.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

Zieleń urządzona.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) oraz nośników reklamowych.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 16 - 20 m.
- 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.

§ 19.

**KDL 1/2 - przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - droga lokalna.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Zieleń urządzona.
- 2) Obiekty usługowe, nośniki reklamowe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Lokalizacja obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
- 2) Lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 30 m.
- 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.
- 3) W obiektach usługowych lokalizowanych w granicach terenu za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się:
  - a) Stosowanie dowolnych form dachów.
  - b) Wysokość obiektów nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu.

§ 20.

**01, 02 KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - droga dojazdowa.**

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
  - 1) Zieleń urządzona.
  - 2) Obiekty usługowe, nośniki reklamowe.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) Lokalizacja obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
  - 2) Lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
  - 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, zalecane chodniki.
  - 3) W obiektach usługowych lokalizowanych w granicach terenu za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się:
    - a) Stosowanie dowolnych form dachów.
    - b) Wysokość obiektów nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu.

§ 21.

**KDX - przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - ciąg pieszo-jezdny.**  
szerokość w liniach rozgraniczających min. 5 m.

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**  
Zieleń urządzona.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**  
Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

§ 22.

**KDg - przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – drogi gospodarcze transportu rolnego, śródpolne - służące do obsługi terenów rolnych.**

Ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń wzdłuż dróg gospodarczych transportu rolnego w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

§ 23.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**Rozdział IV**  
**Ustalenia końcowe.**

§ 24.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30 %.

§ 25.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Załącznik nr 2  
do uchwały nr LXIII/663/06  
Rady Gminy Kobierzyce**

**z dnia 31 sierpnia 2006r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części obrębów Domasław i Chrzanów**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały nr LXIII/663/06**  
**Rady Gminy Kobierzyce**

**z dnia 31 sierpnia 2006r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części obrębów Domasław i Chrzanów**  
**inwestycji z zakresu infrastruktury**  
**technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich**  
**finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1.

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg gminnych.
2. Ustala się sfinansowanie ww. inwestycji w szacunkowej kwocie około 440 000 zł.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
  - 1) Środki własne gminy.
  - 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
  - 3) Środki pozyskane z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
  - 4) Kredyt bankowy.
  - 5) Emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym finansowanie inwestycji przez podmioty w ramach porozumień w oparciu o kodeks cywilny.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.