

**UCHWAŁA NR XLVII/579/10  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 3 września 2010 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVII/439/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 9 października 2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Kobierzyce oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Kobierzyce, zwany dalej planem, który obejmuje obszar pomiędzy drogą krajową nr 8, drogą powiatową nr 1959D oraz linią kolejową, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna:
  - a) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, stacje transformatorowe słupowe lub kontenerowe, urządzenia pomiarowe, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) sieci kanalizacji sanitarnej, przepompownie ścieków, separatory substancji ropopochodnych i chemicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - c) sieci kanalizacji deszczowej, studnie chłonne, zbiorniki z funkcją retencyjną, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - d) sieci ciepłownicze wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - e) sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,

- f) sieci telekomunikacyjne, rozdzielnie, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 2)nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej zabudowy:
- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
- b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
- c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
- d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 3)obiekt usługowo-handlowy - należy przez to rozumieć obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka; w którym minimum jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4)powierzchnia zabudowy – powierzchnia pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 5)przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 6)przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7)teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

**§ 3.** 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2)symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3)nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4)nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej;
- 5)strefa włączenia terenów do układu komunikacyjnego;
- 6)strefa „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej;
- 7)obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią;
- 8)strefa dopuszczalnej lokalizacji zespołów garaży.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

4. 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, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

**§ 4.** Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1)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 związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 2) gastronomia - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
  - 3) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnia kaset video itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
  - 4) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
  - 5) 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, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
  - 6) turystyka –tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
  - 7) wypoczynek - tereny przeznaczone pod działalność urzędzeń, obiektów i ośrodków sportowo – rekreacyjnych, a także tereny sportowe, parki rozrywki, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
  - 8) 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, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
  - 9) zdrowie i opieka społeczna - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
  - 10) usługi - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
  - 11) obiekty i urządzenia elektroenergetyczne - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urzędzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
  - 12) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
  - 13) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.**

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) 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;
- 3) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem: 1M, 2M, 3M, 4M i 5M jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo – usługowych, a w przypadku lokalizacji inwestycji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 5) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) ograniczenie określone w pkt 5 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, w której ustala się:
  - a) prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - b) art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) należy stosować odpowiednio;
- 2) w granicach obszaru objętego planem położone są dwa stanowiska archeologiczne: nr 12/131/82-27 AZP oraz nr 11/36/83-27 AZP w odniesieniu do których obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 7. 1.** Tereny oznaczone symbolami: 1ZP i 2ZP stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, urządzeń reklamowych i zieleni a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach określonych w ust. 1 zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 8.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zapewniają obsługę komunikacyjną budynkom w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o liczbie mieszkań do 12;

- 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zapewniają obsługę komunikacyjną budynkom w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o liczbie mieszkań powyżej 12;
- 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 w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zapewniają obsługę komunikacyjną budynkom w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o liczbie mieszkań powyżej 12,

- b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych;
- c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
- d) minimalna szerokość pasa ruchu:
  - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
  - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

3) przed rozpoczęciem budowy, ustala się obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

**§ 9.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach 1M, 2M, 3M, 4M i 5M dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na danej działce budowlanej nie więcej niż 2 wolnostojących budynków niemieszkalnych (budynek gospodarczy, garaż, budynek usługowy);
- 2) dla terenów 1ZP i 2ZP ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - c) budowę nowych stacji transformatorowych należy realizować na terenie oznaczonym symbolem 1E lub na terenach innych z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
  - d) 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;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

- b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 7)w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8)w zakresie melioracji: przez obszar objęty planem przebiegają istniejące sieci melioracyjne, dla których dopuszcza się ich likwidację przy zachowaniu ciągłości odwodnienia;
- 9)w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
  - dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 10)w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 11)w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12)na obszarze objętym planem może występować sieć drenarska. W przypadku jej uszkodzenia należy powiadomić zarządcę sieci drenarskiej a następnie dokonać naprawy na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi melioracji wodnych.

**§ 11.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1M, 2M, 3M, 4M i 5M na 30%;
- pozostałych terenów na 1%.

### **Rozdział 3. Ustalenia dla terenów.**

**§ 12. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1M, 2M i 3M – tereny zabudowy mieszkaniowej, ustala się następujące przeznaczenie:

- podstawowe:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
  - zabudowa wielorodzinna,
  - zabudowa usługowa z zakresu:
    - handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> w liniach rozgraniczających terenu,
    - gastronomii,
    - finansów,
    - obsługi firm i klienta,
    - zdrowia i opieki społecznej,
    - niepublicznych usług oświaty,
    - wypoczynku,
    - sportu i rekreacji;
- uzupełniające:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizacja usług o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
- b) zieleni urządzonej,
- c) obiekty małej architektury,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c) oraz pkt 2 lit. a), obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) w przypadku zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym, dopuszcza się lokalizowanie usług w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego;
- 3) 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.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, dla zabudowy kubaturowej, jak na rysunku planu w odległości, dla terenu:

a) 1M:

- 20 m od strony drogi 1KDZ,
- 10 m od strony linii kolejowej nr 285, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru,
- 6 m od strony drogi 1KDD,

b) 2M:

- 20 m od strony drogi 1KDZ,
- 6 m od strony drogi 1KDL i 1KDD,
- 10 m od strony drogi 1KDW,

c) 3M:

- 50 m od strony drogi krajowej nr 8,
- 20 m od strony węzła Obwodnicy Autostradowej Wrocławia A8,
- 6 m od strony drogi 1KDL;

- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech;

- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch;

- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

- 5) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form oraz pokryć dachów;

8)ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;

9)dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1)powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;

2)co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

3)dla terenu 2M ustala się obowiązek urządzenia 10 m pasa zieleni wewnętrznej (nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej) w obszarze obowiązkowego zagospodarowania zielenią, zgodnie z rysunkiem planu,

4)ustala się wskaźnik co najmniej 150 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych;

5)w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup> oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1)powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku wielorodzinnego,

b) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,

c) 500 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,

d) 250 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu szeregowego;

2)szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 22 m dla budynku wielorodzinnego,

b) 18 m dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,

c) 16 m dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,

d) 6 m dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu szeregowego;

3)dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości określone w pkt 1 i 2;

4)ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 uchwały.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenów 1M, 2M i 3M należy zapewnić poprzez drogi 1KDL, 1KDD i KDW oraz nie więcej niż 2 drogi włączone do drogi 1KDW w strefie włączenia terenów do układu komunikacyjnego na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

7. Tereny 1M, 2M i 3M znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały.

8. W granicach terenu 2M znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 6 pkt 2.

9. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

1)nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

2)nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;

3)następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup> ;

4)każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;



- 5)w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup> , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 6)w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowe na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 7)w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 2 do 5;
- 8)ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4M i 5M – tereny zabudowy mieszkaniowej, ustala się następujące przeznaczenie:

1)podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
- b) zabudowa wielorodzinna,
- c) zabudowa usługowa z zakresu:
  - handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> w liniach rozgraniczających terenu,
  - gastronomii,
  - finansów,
  - obsługi firm i klienta,
  - zdrowia i opieki społecznej,
  - niepublicznych usług oświaty,
  - wypoczynku,
  - usługi publiczne,
  - sportu i rekreacji;

2)uzupełniające:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizacja usług o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
- b) zieleni urządzona,
- c) obiekty małej architektury,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c) oraz pkt 2 lit. a), obowiązują następujące ustalenia:

- 1)w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2)w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym, dopuszcza się lokalizowanie usług w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego;
- 3)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.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 4)ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów

mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, dla zabudowy kubaturowej, jak na rysunku planu w odległości, dla terenu:

a) 4M:

- 12 m od strony południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem,
- 10 m od strony drogi oznaczonej symbolem 2KDZ,
- 10 m, z zastrzeżeniem tiret 4, od strony linii kolejowej nr 285, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru,
- 50 m dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wymagającej ochrony przed hałasem nie mniej niż zgodnie z oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej,
- 6 m od strony drogi 1KDD i 1KDW,

b) 5M:

- 50 m od strony drogi krajowej nr 8,
- 10 m od strony drogi oznaczonej symbolem 2KDZ oraz terenu 1ZP,
- 6 m od strony drogi 1KDW,

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech;

3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch;

4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

5) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form oraz pokryć dachów;

8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;

9) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym, w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;

2) powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej w układzie szeregowym oraz wielorodzinnej, w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;

3) co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

4) ustala się wskaźnik co najmniej 150 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych;

5) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup> oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku wielorodzinnego,

- b) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinnygo typu wolnostojącego,
  - c) 500 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku jednorodzinnygo typu bliźniaczege,
  - d) 250 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku jednorodzinnygo typu szeregowego;
- 2) obowiązują następujące szerokości frontów działek:
- a) 22 m dla budynku wielorodzinnygo,
  - b) 18 m dla budynku jednorodzinnygo typu wolnostojącego,
  - c) 16 m dla jednego segmentu budynku jednorodzinnygo typu bliźniaczege,
  - d) 6 m dla jednego segmentu budynku jednorodzinnygo typu szeregowego;
- 3) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 uchwały.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenów 4M i 5M należy zapewnić poprzez drogę 1KDD i 1KDW oraz dodatkowo przez maksymalnie 1 drogę włączoną do drogi 2KDZ w strefie włączenia terenów do układu komunikacyjnego na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

7. Tereny 4M i 5M znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały.

8. W granicach terenu 4M znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 6 pkt 2.

9. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup> ;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 5) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup> , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 6) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 7) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt 2 do 5);
- 8) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się, od strony terenów kolei w strefie dopuszczalnej lokalizacji zespołów garaży, budowę wolnostojących zespołów garaży w formie zabudowy szeregowej składającej się z minimum 6 garaży w jednym szeregu (zespole).

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP – tereny zieleni urządzonej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: parki, skwery, zieleńce;
- 2) uzupełniające:
  - a) ścieżki piesze i rowerowe,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Tereny 1ZP i 2ZP znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały.

**§ 15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E - teren urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, dla zabudowy kubaturowej, jak na rysunku planu w odległości:

a) 10 m od strony linii kolejowej nr 285, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru,

b) 6 m od strony drogi 1KDD;

2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;

3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3. Teren 1E znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ (droga w ciągu drogi powiatowej nr 1959D) i 2KDZ - tereny dróg klasy „Z” zbiorcze ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość pasów drogowych w istniejących liniach rozgraniczających.

3. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

4. Tereny 1KDZ i 2KDZ znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały.

**§ 17.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDL - teren drogi klasy „L” lokalna ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających na 12 m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

4. Teren 1KDD znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDD - teren drogi klasy „D” dojazdowa ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających na 10 m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

4. Teren 1KDD znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDW - teren drogi wewnętrznej ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających na 12 m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

4. W granicach terenu 1KDW znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 6 pkt 2.

5. Teren 1KDW znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe.**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Kobierzyce

**mgr Czesław Czerwiec**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/579/10  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 3 września 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

**kobierzyce uchwała**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/579/10  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 3 września 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

**D29-załącznik nr2**