

**UCHWAŁA NR XVII/292/16  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 23 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Dębową, Sportową, Krótką i Ludową w środkowej części  
wsi Kobierzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778) w związku z uchwałą nr VII/97/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 kwietnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Dębową, Sportową, Krótką i Ludową w środkowej części wsi Kobierzyce oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XVI/266/15 z dnia 22 kwietnia 2016r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Dębową, Sportową, Krótką i Ludową w środkowej części wsi Kobierzyce, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt. od 1 do 3, 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna – ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca 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, uwzględniając możliwość przekroczenia linii o nie więcej niż 1,5 m elementem budynku takim jak: ganek, weranda, wykusz, balkon, galeria, taras, schody, wejście do budynku, pochylnia lub rampa dla osób niepełnosprawnych, okap lub gzyms; łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy ganków, werand, wykuszy, galerii, tarasów, schodów, wejście do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – linia w jakiej należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące uzbrojeniem terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami, uwzględniając możliwość przekroczenia linii o nie więcej niż 1,5 m elementem budynku takim jak: ganek, weranda, wykusz, balkon, galeria, taras, schody, wejście do budynku, pochylnia lub rampa dla osób

niepełnosprawnych, okap lub gzyms; łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy ganków, werand, wykuszy, galerii, tarasów, schodów, wejście do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla rozbudowy istniejących budynków oraz budowy budynków towarzyszących;

- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
  - c) występów dachowych, wykuszy, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków;
- 7) wierzchołki linii zabudowy;
- 8) granica i obszar wydzielenia wewnętrznego;
- 9) symbol wydzielenia wewnętrznego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerują określone rozwiązania przestrzenne.

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

- 1) **zabudowa usługowa** – budynki usługowe wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
  - a) **finanse** – pośrednictwo finansowe: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
  - b) **gastronomia** - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - c) **handel detaliczny** - sprzedaż detaliczna towarów o łącznej powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup> w liniach rozgraniczających, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,

- d) **niepubliczne usługi oświaty** – działalność 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,
- e) **obsługa firm i klienta** – biura związane z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
- f) **usługi zdrowia i opieki społecznej** - 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,
- g) **sport i rekreacji** - obiekty sportowe i rekreacyjne, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi,
- h) **turystyka** – działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli i innych obiektów związanych z funkcją noclegową,
- i) **usługi drobne** – fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie;
- 3) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 4) **komunikacja** - parkingi, garaże, place postojowe, manewrowe, zatoki, obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem MW/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, 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;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

**§ 6.** Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ład przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują następujące wymogi:
  - a) wymóg działań rewitalizacyjnych,
  - b) na terenie zespołu folwarcznego lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów; obowiązuje nawiązanie do cech historycznej zabudowy miejscowości,
  - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, jak i obiektów znajdujących się w wykazie zabytków,

- d) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół,
  - e) wymóg zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. kompozycji wewnątrz urbanistycznych,
  - f) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki kompozycyjne i przestrzenne,
  - g) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz przez nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - h) ustala się dachy strome symetryczne dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia ok. 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików, lukarn. Dopuszcza się dachy o formie mansardowej o kątach nachylenia 10°-75°,
  - i) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglстым matowym oraz dachy o pokryciu z papy na płaskiej części dachów mansardowych,
  - j) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania występujące w zabudowie historycznej wsi,
  - k) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do charakteru rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
  - l) kolorystyka elewacji w odcieniach piaskowych beżów i popieli,
  - m) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - n) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - o) nie dopuszcza się lokalizacji silosów i zbiorników na materiały masowe,
  - p) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione, tablice informacyjne lub szyldy należy umieszczać na elewacjach frontowych nad witryną lub w rejonie wejścia do budynku - dopuszcza się lokalizację wolnostojących pionowych elementów informacyjnych o stylistyce dostosowanej do charakteru zespołu,
  - q) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, na obszarze którym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

**§ 8. 1.** Tereny oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD stanowią obszary przestrzeni publicznej.

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

- 1) wzdłuż dróg publicznych zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Zasady służące kształtowaniu krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MW/U:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;

- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: E:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 100m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 6m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60 do 120°;
- 3) dla pozostałych terenów:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 50 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20° do 160°.

**§ 11. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia: nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 7 m;
- 2) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych;
- 3) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu:
  - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
  - b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
    - rozdzielczej sieci wodociągowej,
    - indywidualnych ujęć, o których mowa w lit. c),
  - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) 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;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
  - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,

- b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 12.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów.**

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MW/U ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, turystyki, handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup> w liniach rozgraniczających terenu, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, usług drobnych, zdrowia i opieki społecznej;

2) uzupełniające:

- a) komunikacja,
- b) infrastruktura techniczna.

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

1) obowiązujące linie zabudowy:

- a) linia łącząca wierzchołki N, O w odległości: 4m-5m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Ludowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- b) linia łącząca wierzchołki M, N w odległości: 2m-3m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Krótka), zgodnie z rysunkiem planu,
- c) linia łącząca wierzchołki L, M w odległości: 75m-91m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL (ul. Sportowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- d) linia łącząca wierzchołki A, B w odległości: 21m-60m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL (ul. Sportowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- e) linia łącząca wierzchołki B, C w odległości: 3,5-4m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL (ul. Sportowa), zgodnie z rysunkiem planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1MW/U:

- a) linia łącząca wierzchołki F, G w odległości 142m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Parkowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- b) linia łącząca wierzchołki C, D w odległości 228m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Parkowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- c) linia łącząca wierzchołki I, S w odległości 202m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Parkowa) oraz 87m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Ludowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- d) linia łącząca wierzchołki G, H w odległości: 86m-87m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Krótka), zgodnie z rysunkiem planu,
- e) linia łącząca wierzchołki E, F w odległości: 17m-18m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDL (ul. Sportowa) i 2KDL (ul. Dębowa), zgodnie z rysunkiem planu,

- f) linia łącząca wierzchołki R, S w odległości: 121m-123m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDL (ul. Sportowa) i 2KDL (ul. Dębowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- g) linia łącząca wierzchołki I, J w odległości: 51m-52m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL (ul. Sportowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- h) linia łącząca wierzchołki A, D w odległości: 85m-86m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Krótka), zgodnie z rysunkiem planu,
- i) linia łącząca wierzchołki E, H w odległości: 90-109m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL (ul. Sportowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- j) linia łącząca wierzchołki P, R w odległości: 170m-174m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL (ul. Sportowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- k) linia łącząca wierzchołki O, P w odległości: 57m-59m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL (ul. Dębowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- l) linia łącząca wierzchołki U, W w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL (ul. Dębowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- m) linia łącząca wierzchołki W, Z w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Parkowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- n) linia łącząca wierzchołki Z, T w odległości: 1m-6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Ludowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- o) linia łącząca wierzchołki U, T w odległości: 138m-200m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Sportowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- p) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (B) w odległości:
  - 4m-5m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD (ul. Krótka), zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL (ul. Sportowa), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 9m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 14m;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (A) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 17m;
- 5) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (B) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12m;
- 6) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 17m, z zastrzeżeniem zapisu, o którym mowa w § 13 ust. 2 pkt. 9, 10;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (A) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 20m;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (B) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m;
- 9) dachy strome, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do ok 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym; dopuszcza się dachy mansardowe o kącie nachylenia 10°-75°, w płaskiej części dopuszcza się krycie papą;
- 10) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 11) kolorystyka elewacji w piaskowych odcieniach beżu i popieli;
- 12) kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej jako drewnopodobna lub w jasnych odcieniach bieli, oliwki lub popielu – dopuszcza się wprowadzanie akcentów kolorystycznych w obrębie stref wejściowych do budynków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;

- 2) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 3,0.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1500 m<sup>2</sup> dla budynku wielorodzinnego i usługowego;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt. 1, o nie więcej niż 10%, w uzasadnionych przypadkach, ale w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt. 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym 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 1,3 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 1,3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;
- 3) każde następne 1,3 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 4) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5 i pkt 6, należy odpowiednio sumować;
- 5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1-6 dopuszcza się usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, oraz na terenach: 1-2KDD, 1-2KDL;
- 6) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka.

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

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 0,4 – 7m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) tożsame z linią rozgraniczającą terenu 1E od strony północnej, zachodniej i południowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 95%;
- 4) co najmniej 5% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 5) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 8m;
- 6) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne - lokalne (drogi klasy „L”).

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

- 1) dla drogi 1KDL: 7m – 23m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi 2KDL: 10m – 19m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne - dojazdowe (drogi klasy „D”).

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

1) dla drogi 1KDD: 9m – 18m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi 2KDD: 12m – 21m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe.**

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

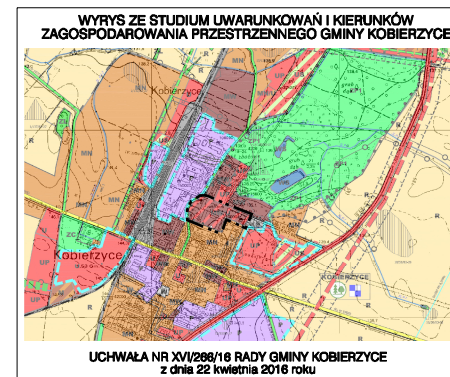
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Kobierzyce

**Elżbieta Regulska**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. DĘBOWĄ, SPORTOWĄ, KRÓTKĄ I LUDOWĄ W ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVII/292/16  
Rady Gminy Koberzyce z dnia 23 czerwca 2016 r.



D49

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/292/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 23 czerwca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy  
ul. Dębową, Sportową, Krótką i Ludową w środkowej części wsi Kobierzyce**

Rada Gminy Kobierzyce dokonuje rozstrzygnięcia uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Kobierzyce, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778) w następujący sposób:

W całości nie uwzględnia się uwagi TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/292/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 23 czerwca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Dębową, Sportową, Krótką i Ludową w środkowej części wsi Kobierzyce, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

## Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Dębową, Sportową, Krótką i Ludową w środkowej części wsi Kobierzyce sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr VII/97/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 kwietnia 2015r.

2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu wsi wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*”.

3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778).

4. Plan uwzględnia w szczególności:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Kobierzyce rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem poprzez uwzględniono fakt, że obszar wsi jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego.

4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

7) Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi Kobierzyce w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej.

Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

5. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt. 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* obszaru położonego pomiędzy ul. Dębową, Sportową, Krótką i Ludową w środkowej części wsi Kobierzyce jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXII/274/12 z dnia 3 października 2012r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Kobierzyce.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową oraz teren elektroenergetyki.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 17 maja 2016 r. do 07 czerwca 2016 r. W dniu 07 czerwca 2016 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwagi.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą nr XVI/266/16 z dnia 22 kwietnia 2016 roku ze zmianami.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zaistniały przesłanki do uchwalenia *projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Dębową, Sportową, Krótką i Ludową w środkowej części wsi Kobierzyce* przez Radę Gminy Kobierzyce.