

**UCHWAŁA NR XXIV/461/17  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 24 marca 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą Nr XIV/225/16 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 29 stycznia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Robotniczej w środkowej części wsi Kobierzyce, po stwierdzeniu, iż przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015 r., Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015 r., Nr XVI/266/16 z dnia 22 kwietnia 2016 r. oraz Nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

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

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

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

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały zawartą w rozdziałach;
- 2) ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
  - a) granicę obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
  - c) symbol literowy z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczający jego podstawowe przeznaczenie:
    - **1 MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - d) nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - e) granicę strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych,
  - f) granicę strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi.

---

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

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają znaczenie informacyjne.

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

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

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

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie, nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (w szczególności szklarnie, altany, wiaty);
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych, w ustaleniach planu, budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, przewodami (sieciami) infrastruktury technicznej oraz związanymi z nimi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 7;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu, do najwyższej położonej części tego obiektu;

- 8) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach niniejszej uchwały spośród zakresów niżej wymienionych:
- a) finanse – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno – rentowymi,
  - b) gastronomia – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - c) handel detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
  - d) kultura – należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury,
  - e) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, świadczeniem usług drogą elektroniczną, sporządzaniem opracowań, reklamą, zarządzaniem bazami danych; działalnością firm telekomunikacyjnych i projektowych,
  - f) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami,
  - g) usługi drobne – tereny przeznaczone pod działalność związaną z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, zegarmistrzowskimi, naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczenie, wypożyczalnia filmów,
  - h) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
  - i) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – należy przez to rozumieć niepubliczną działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
  - j) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów,
  - k) obsługa pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć usługi takie jak: ekspozycja, salon samochodowy, obsługa serwisowa, obsługa diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych i przyczep, myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw;
- 9) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.).

## **Rozdział 2.**

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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 150 m<sup>2</sup>, kultury, usług drobnych, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi pojazdów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże,
- b) miejsca do parkowania, ciągi piesze i rowerowe,
- c) zieleń urządzona,
- d) infrastruktura techniczna;

3) zakaz lokalizacji usług polegających na prowadzeniu działalności związanej z: logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, demontażem pojazdów, skupem i składowaniem surowców wtórnych, przeróbką drewna i produkcją wyrobów z drewna oraz prowadzeniem zakładów kamieniarskich;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 6:

- a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 1,2,
- b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 35%,
- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
- d) minimalna powierzchnia działki na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym typu wolnostojącego – 360 m<sup>2</sup>,
- e) minimalna powierzchnia działki na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym typu bliźniaczego – 225 m<sup>2</sup>,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9,
- g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
- h) liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 3 kondygnacje, gdzie trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego, z zastrzeżeniem lit. i,
- i) liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja,
- j) wysokość linii okapów dachu budynków mieszkalnych i usługowych, mierzona od poziomu terenu – nie więcej niż 7,00 m,
- k) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. l oraz z zastrzeżeniem ust. 3,
- l) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – nie więcej niż 7,00 m,
- m) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38° ÷ 45°, z zastrzeżeniem lit. o,
- n) dopuszcza się stosowanie w połaciach dachów okien, lukarn, świetlików,
- o) dopuszcza się, dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit. n, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, kąt nachylenia połaci w przedziale 6° ÷ 45°;

5) zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie infrastruktury technicznej, może być realizowane jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej;

6) w sytuacji lokalizacji infrastruktury technicznej w granicach wydzielonej działki budowlanej ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – dowolna,
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 100%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 1;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania budynków:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, ustalona na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b, c, d i e, w odległości 6,00 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **1MN/U** i drogą publiczną klasy lokalna, (ul. Robotniczą), znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w lit. a, nie obejmuje:
    - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,
    - schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,00 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach,
  - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje dla kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, infrastruktury technicznej.

3. W stosunku do lokalizacja obiektów budowlanych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziomem terenu mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo lotnicze.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

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

#### **Rozdział 4.**

### **Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**

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

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

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

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

#### **Rozdział 5.**

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

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

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

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

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

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dyszarmicznych);
- 2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 3) zakaz lokalizacji dominant o wysokości większej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem iż instalowane na obiektach budowlanych nie mogą przekraczać 3,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

#### **Rozdział 6.**

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

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

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

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3 –

- 1) 800 m<sup>2</sup> dla budynku jednorodzinnyego typu wolnostojącego;
- 2) 500 m<sup>2</sup> dla budynku jednorodzinnyego typu bliźniaczego.

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

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

## **Rozdział 7.**

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

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

2. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

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

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

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

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
  - a) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30,00 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na zasadach:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się w obszarze objętym planem lub magazynowanie w zbiornikach, z zastrzeżeniem § 6 ust 1 pkt 1 i 2;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych na zasadach:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
  - b) neutralizowanie ścieków przemysłowych powstających w wyniku działalności usługowej poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń i technologii na terenie inwestora;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
  - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - c) zakaz lokalizacji urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł, wykorzystującego energię wiatru o mocy nie przekraczającej 40 kW;
- 5) zaopatrzenie w ciepło na zasadach: stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw, a także wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b i lit. c;
- 6) telekomunikacji na zasadach – realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp, w szczególności, do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej, Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu.

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

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

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

## **Rozdział 8.**

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

**§ 11.** Dla terenu, objętego planem, ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30 %.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 12.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.



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

Zastępca Przewodniczącej  
Rady Gminy Kobierzyce

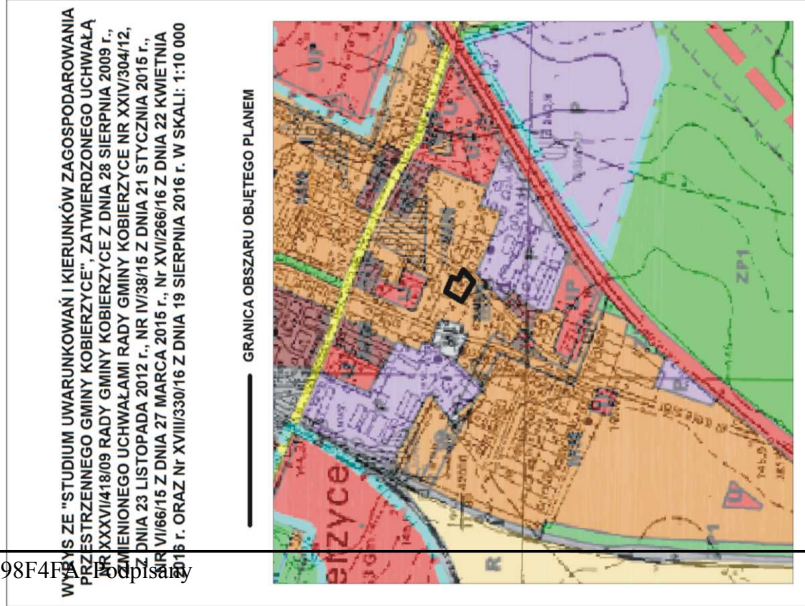
**mgr Henryk Łoposzko**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. ROBOTNICZEJ W ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXIV/461/17  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 24 marca 2017 r.

Rysunek planu w skali 1:1000



### LEGENDA:

**OBSZARU USTALENIA GRAFICZNE NA RYSUNKU PLANU:**

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- Symbol literowy z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczający jego podstawowe przeznaczenie:
- 1 MN/U
- Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych
- Granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/461/17

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 24 marca 2017 r.

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

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

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

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

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

---

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/461/17

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 24 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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.  
Rada Gminy Kobierzyce  
rozstrzyga:**

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

**Rada Gminy Kobierzyce  
rozstrzyga:**

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

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

---

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

## Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Kobierzyce, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Robotniczej w środkowej części wsi Kobierzyce

Podstawą sporządzenia ww. projektu planu, jest uchwała Nr XIV/225/16 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 29 stycznia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Robotniczej w środkowej części wsi Kobierzyce.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany planem, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17 – 20, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.), w tym:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

a) w odniesieniu do przeznaczenia terenu – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony symbolem **1 MN/U**, stanowi utrwalenie przeznaczenia podstawowego terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w aspekcie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozszerzenie przeznaczenia podstawowego dla zabudowy usługowej,

b) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej zostały ustalone, w planie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe – została ustalona wysokość zabudowy uwzględniająca wysokości budynków i budowli (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz geometria dachów, jaka może zostać zrealizowana;

3) Województwo Dolnośląskie na dzień podjęcia uchwały przez Radę Gminy Kobierzyce w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego projektu planu nie posiadało audytu krajobrazowego;

4) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – dla terenu objętego projektem planu wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, ochrony przed hałasem i ochrony powierzchni ziemi oraz zasady kształtowania zieleni;

5) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – teren objęty projektem planu położony jest w ramach struktury osadniczej wsi Kobierzyce, w obowiązującym miejscowym planie został przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) w celu ochrony domniemanych zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej) została ustalona, w projekcie planu, strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w stosunku do której obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

7) dla ochrony krajobrazu kulturowego – historycznego układu ruralistycznego wsi Kobierzyce, została ustalona, w projekcie planu, granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, dla której projekt planu ustalił wymogi w zakresie, w szczególności, dominant oraz kształtowania bryły budynku, lokalizacji nowych budynków;

8) na terenie objętym projektem planu nie występują dobra kultury współczesnej;

9) ustalenia projektu planu uwzględniają wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – teren objęty projektem planu położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego oraz poza obszarami obejmującymi tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, jak również poza obszarami osuwania się mas ziemnych;

10) w zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych – projekt planu, dla zabudowy usługowej, jaka może zostać zrealizowana w ramach przeznaczenia podstawowego, ustala minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w odniesieniu do ustalonej ogólnej liczby stanowisk postojowych w zależności od rodzaju usługi;

11) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni – teren objęty projektem planu bezpośrednio sąsiaduje z drogą publiczną – ul. Robotniczą, poprzez istniejący zjazd z ww. drogi, teren objęty projektem planu, ma dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego obsługującego wieś Kobierzyce, projekt planu uwzględnia obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych;

12) uwzględniono prawo własności, a także potrzeby interesu społecznego – poprzez udział społeczeństwa w trakcie sporządzania projektu planu – wnioski i uwagi podlegają rozstrzygnięciu przez Organ sporządzający – Wójta Gminy Kobierzyce;

13) stanowisko właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit b tiret czwarty ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażone w procedurze sporządzenia niniejszego projektu planu dowodzi, że projekt tego planu spełnia wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

14) w sytuacji realizacji ustaleń miejscowego planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, projekt planu zawiera ustalenia uwzględniające rozwój infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

15) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem poprzez ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (art. 17 pkt 1 ustawy) oraz o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i możliwości wnoszenia uwag do projektu (art. 17 pkt 9 ustawy);

16) procedury planistyczne zostały przeprowadzone z zachowaniem ich jawności i przejrzystości.

2. Przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015 r., Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015 r., Nr XVI/266/16 z dnia 22 kwietnia 2016 r. oraz Nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016 r.

3. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – realizacja ustaleń planu nie spowoduje obciążeń budżetu Gminy Kobierzyce, związanych z rozbudową układu komunikacyjnego i realizacją sieci infrastruktury technicznej – ustalenia planu nie obejmują dróg publicznych, w tym gminnych, teren objęty planem ma dostęp do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Dolnośląskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.