

**UCHWAŁA NR XLVI/560/10
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 29 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi
Raclawice Wielkie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 XXXIV/402/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 18 maja 2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie 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 2009r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, 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 9, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) 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;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) 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, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej;
- 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 linii 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-handlowym - 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 min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m² powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m² powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m² 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 terenu lub 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)granica obszaru objętego planem;
- 2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4)symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu.

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

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

5. 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. Ustala 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 naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie 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) wypoczynek - tereny przeznaczone pod działalność urządzeń, 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;
- 7) 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;
- 8) 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;

- 9) usługi - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 10) obiekty i urządzenia elektroenergetyczne - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 11) 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;
- 12) 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. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 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;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1M – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo – usługowych, a na działkach przeznaczonych pod działalność oświatową – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) 1 MN, 2 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku lokalizacji niepublicznych usług oświaty, na działkach przeznaczonych pod działalność oświatową – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia - wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie robót ziemnych, wymagają pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem; w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych, wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów komunikacji publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 9. pkt 1 lit b.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20kV;

- 2) wyznacza się strefę wolną od zabudowy kubaturowej o szerokości 5m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20kV;
- a) dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN - wówczas strefę ochronną stosuje się zgodnie ze zmienionym przebiegiem linii,
 - b) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych - wówczas obszar oddziaływania narysowany na rysunku jest nieobowiązujący,
 - c) W granicach stref od napowietrznych linii średniego napięcia SN obowiązują ustalenia:
 - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew,
 - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
- 3) W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających zmniejszenie strefy, obowiązuje strefa określona przez zarządcę sieci.

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

1) ustalenia ogólne:

- a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni, elementów małej architektury oraz nośników reklamowych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone wyłącznie do terenów oznaczonych na rysunku planu jako 2KDL i 1KDPj;
- 3) przebieg drogi, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
- a) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zapewniające obsługę komunikacyjną budynkom dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o liczbie mieszkań powyżej 12 - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m,
 - b) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zapewniające obsługę komunikacyjną budynkom dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o liczbie mieszkań poniżej 12 - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m,
 - c) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, poprzez wykonanie dróg zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć włączenia do dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL i 1KDPj,
 - e) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - f) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;

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

§ 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) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z zarządcą sieci;
- 4) w przypadku uszkodzenia sieci urządzeń melioracji szczegółowej, należy naprawić uszkodzoną sieć oraz powiadomić o tym fakcie zarządcę sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 6) 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 i ulic,
 - 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 m³ /dobę;
- 7) 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,
 - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
 - biologicznej oczyszczalni ścieków pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów;
- 8) 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 ciekłu wodnego znajdującego się na terenie oznaczonym symbolem IWS lub magazynowanie w zbiornikach;
- 9) odprowadzanie wód powierzchniowych należy tak projektować, aby nie było zagrożenia podtopienia lub zalania terenów leśnych;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 11) 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;

12)w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

13)dopuszcza się lokalizację masztów radiowych służącej do odbioru Internetu i telefonu.

§ 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1)terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1M, 1MN, 2MN, 1ZP na 30%;
- 2)pozostałych terenów na 1%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1M ustala się następujące przeznaczenie:

- 1)zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna;
- 2)usługi z zakresu: handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 400m² w liniach rozgraniczających terenu, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty, wypoczynku oraz sportu i rekreacji;
- 3)sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 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 oraz w budynkach wolnostojących;
- 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.

3. 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 linii rozgraniczającej z drogą 1KDL (droga powiatowa Nr 1959D – ul. Żernicka),
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej teren od wschodu,
 - d) 20 m od linii rozgraniczającej teren od południowego-wschodu z terenami oznaczonymi symbolami 1R i 2R (orientacyjny przebieg drogi S5),
 - e) zgodnej z obowiązującymi przepisami oraz warunkami technicznymi od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne;
- 2)liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może przekraczać czterech;
- 3)liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4)liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch;
- 5)dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

- 6)nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;
- 7)wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych mierzona od poziomemu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 8)wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomemu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 9)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.

4. Na terenie, o którym 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 60%;
- 2)co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3)ustala się wskaźnik co najmniej 180m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych;
- 4)w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m² oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego;
- 5)w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynków, jak również 50 m² powierzchni całkowitej, w przypadku lokalizacji niepublicznych usług oświatowych - 100 m² powierzchni całkowitej.

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

- 1)powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m² dla budynków wielorodzinnych,
 - b) 1000 m² dla budynku jednorodzinnygo typu wolnostojącego,
 - c) 500 m² dla budynku jednorodzinnygo typu bliźniaczego,
 - d) 250 m² dla budynku jednorodzinnygo typu szeregowego;
- 2)dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach, przy czym liczba takich działek nie może być większa niż 10% ogólnej liczby działek:
 - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie 10% liczby działek, o których mowa w pkt. 1,
 - b) w przypadku wydzielania z działki o funkcji mieszkaniowej terenu pod infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- 3)obowiązują następujące szerokości frontów działek:
 - a) co najmniej 18 m dla budynków wielorodzinnych,
 - b) co najmniej 12 m dla budynku jednorodzinnygo typu wolnostojącego,
 - c) co najmniej 8 m dla budynku jednorodzinnygo typu bliźniaczego,
 - d) co najmniej 6 m dla budynku jednorodzinnygo typu szeregowego;

4)ustalenia o których mowa w pkt 1 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 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 6m² do 20m² ;
- 3)następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m² ;
- 4)każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 5)w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m² , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 6)ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży;

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: realizacja nowych zjazdów z ulicy 2KDL - w tym obowiązujący zjazd zgodnie z rysunkiem planu - na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1)podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2)uzupełniające - usługi z zakresu: gastronomii, handlu detalicznego, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświatowych, sportu i rekreacji oraz wypoczynku;
- 3)sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 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 oraz w budynkach wolnostojących;
- 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.

3. 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) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej tereny od wschodu,
 - c) 4 m od linii rozgraniczającej z terenami wód śródlądowych WS, zgodnej z obowiązującymi przepisami oraz warunkami technicznymi usytuowania budynków,
 - d) zgodnej z obowiązującymi przepisami oraz warunkami technicznymi od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne;

- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się jako wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe, przy czym dopuszcza się budowę budynków w granicy działki;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 11 m;
- 6) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;
- 7) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 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.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) ustala się wskaźnik co najmniej 235m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych, jak również 50 m² powierzchni całkowitej, w przypadku lokalizacji niepublicznych usług oświatowych - 100 m² powierzchni całkowitej.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 500 m² dla budynku typu bliźniaczego,
 - c) 250 m² dla budynku typu szeregowego;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach, przy czym liczba takich działek nie może być większa niż 10% ogólnej liczby działek:
 - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie 10% liczby działek, o których mowa w pkt. 1,
 - b) w przypadku wydzielania z działki o funkcji mieszkaniowej terenu pod infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- 3) obowiązują następujące szerokości frontów działek:
 - a) co najmniej 12 m dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) co najmniej 8 m dla budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) co najmniej 6 m dla budynku jednorodzinnego typu szeregowego;
- 4) dopuszcza się lokalizacje budynków na granicy ewidencyjnej działek budowlanych;

5)ustalenia o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 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 6m² do 20m² ;
- 3)następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m² ;
- 4)każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 5)w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m² , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 6)ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: realizacja nowych zjazdów z ulicy 2KDL - w tym obowiązujący zjazd zgodnie z rysunkiem planu - na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1)podstawowe - niepubliczna zieleń urządzona;
- 2)uzupełniające - usługi z zakresu: wypoczynku, gastronomii, handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 200m² w liniach rozgraniczających terenu, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświatowych oraz sportu i rekreacji;
- 3)sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 4 m od linii rozgraniczającej z terenami wód śródlądowych WS, zgodnej z obowiązującymi przepisami oraz warunkami technicznymi usytuowania budynków,
 - b) zgodnej z obowiązującymi przepisami oraz warunkami technicznymi od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne;
- 2)liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch;
- 3)dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4)nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;
- 5)wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10 m;
- 6)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;
- 7)ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

3. Na terenie, o którym 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 40%;

2)co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości: powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 2000 m² ;

1)dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,

b) w przypadku wydzielenia z działki terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp., nie obowiązuje minimalna powierzchnia określona w pkt. 1;

2)obowiązuje szerokość frontu działek co najmniej 20 m;

3)ustalenia o których mowa w pkt 1 i 3 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1)nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m² ;

2)następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m² ;

3)każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

4)w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m² , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;

5)ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R ustala się następujące przeznaczenie:

1)podstawowe - rola z zakazem zabudowy;

2)sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

1)ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną;

2)ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: realizacja nowych zjazdów z drogi 1KDPj.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1WS ustala się następujące przeznaczenie:

1)podstawowe - wody śródlądowe;

2)sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

1)dopuszcza się przejazdy mostkowe;

2)dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się następujące przeznaczenie – droga publiczna: droga lokalna w ciągu drogi powiatowej nr 1959D (droga klasy „L”).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość pasa drogowego drogi powiatowej nr 1959D pozostawić w istniejących liniach rozgraniczających.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL ustala się następujące przeznaczenie – droga publiczna: gminna droga lokalna (droga klasy „L”).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

4. Włączenie 2KDL do drogi powiatowej nr 1959D wyłącznie na warunkach i za zgodą Zarządcy drogi.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPj ustala się następujące przeznaczenie – droga publiczna: ciąg pieszo-jezdny.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

4. Włączenie 1KDPj do drogi powiatowej nr 1959D wyłącznie na warunkach i za zgodą Zarządcy drogi.

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 XLVI/560/10
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 29 czerwca 2010 r.
[Zalacznik1.jpg](#)

E26 XLVI 560 10

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/560/10
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 29 czerwca 2010 r.
[Zalacznik2.doc](#)

Załącznik nr 2 E26 raclawice

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/560/10
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 29 czerwca 2010 r.
[Zalacznik3.doc](#)

Załącznik nr 3 E26 raclawice