



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 grudnia 2014 r.

Poz. 5461

UCHWAŁA NR XLVI/671/14 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 14 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wincentego Witosa i Parkowej w środkowo – wschodniej 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 594, z późn. zm.¹⁾), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późn. zm.²⁾), oraz uchwały Nr VIII/73/11 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 27 maja 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wincentego Witosa i Parkowej w środkowo – wschodniej części wsi Kobierzyce, po stwierdzeniu iż 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 uchwałą Nr XXIV/304/12 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 23 listopada 2012 r., Rada Gminy Kobierzyce, uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wincentego Witosa i Parkowej w środkowo – wschodniej 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 stanowiącym 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.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r., poz. 645, poz.1318 oraz z 2014r., poz. 379, poz. 1072.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r., poz.951 i poz.1445; z 2013r., poz.21, poz.405, poz.1238, poz. 1446 oraz z 2014r., poz. 379, poz. 768.

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) obowiązujących ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały zawartą w rozdziałach;
- 2) obowiązujących ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
 - a) granicę obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole literowe z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenie:
 - **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - **1UP** – teren zabudowy usług publicznych,
 - **1E** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
 - **1 KDD** – teren drogi klasy D – dojazdowa,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obejmującą cały obszar objęty planem,
 - f) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (obejmującą cały obszar objęty planem).

4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają 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:

- 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;
- 4) przepisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) przepisów dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru, o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje minimum 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, minimum 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) **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;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod budynkami, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, na działce budowlanej;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowy naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 7, ust. 1, pkt. 3, 4 i 5;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- wysokość budynków,
 - wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 9) **zabudowie usług publicznych** – należy przez to rozumieć usługi publiczne, szczególnie z zakresu oświaty, kultury i nauki, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji;
- 10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach niniejszego planu spośród zakresów niżej wymienionych:
- niepubliczne usługi oświaty - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
 - usługi finansów - 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,
 - usługi gastronomii - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - usługi handlu detalicznego - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedażowej do 200m², a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - usługi obsługi firm i klienta - tereny przeznaczone pod lokalizację biur związanych z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, laboratoriami technicznymi, 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, usługi przewodnickie i informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie;
- 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć definicję urządzeń, zgodnie z art. 143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami);
- 12) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej reklamujący lub wskazujący miejsce wykonywania działalności, umieszczany przy witrynie lub wejściu do lokalu, miejsca prowadzenia działalności, zawierający grafikę informacyjno reklamową.

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 i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) miejsca do parkowania,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem § 9):
 - a) zachowanie wysokości, szerokości elewacji frontowej istniejącego budynku z dopuszczeniem przebudowy, remontu i rozbudowy wyłącznie w głąb działki,
 - b) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,0,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%,
 - d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w §12,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
 - g) utrzymanie liczby kondygnacji nadziemnych istniejącego budynku – nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych budynków garaży i gospodarczych – nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - i) wysokość budynku – nie więcej niż 12,00m, z zastrzeżeniem lit. j,
 - j) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 5,00m,
 - k) geometria dachów (rodzaj dachów) – dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $38^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - l) dopuszcza się, w połaciach dachów, stosowanie okien, lukarn, świetlików,
 - m) ustalony przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych w lit k, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit l, zadaszeń: wejść do budynków, tarasów;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynku mieszkalnego, realizację budynku garażu, gospodarczego, w granicy działki budowlanej.

§ 5. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem: **1UP**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) miejsca do parkowania, ciągi piesze, rowerowe,
 - c) zieleń urządzona,

- d) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem § 9):
- a) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością robót budowlanych,
 - b) realizacja nowej zabudowy,
 - c) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 1,6,
 - d) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż – 80%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 15%,
 - f) wysokość budynków nie więcej niż 10,00m, liczba kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 12,
 - h) geometria dachów (rodzaj dachów) – dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $38^\circ \div 45^\circ$,
 - i) dopuszcza się w połaciach dachów stosowanie okien, lukarn, świetlików,
 - j) ustalony przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych w lit. h, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów budynku wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit. i, zadaszeń wejść do budynków, tarasów;
- 4) wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie obowiązują w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej, sytuowanych na wydzielonych działkach budowlanych.

3. Zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej miejsc do parkowania może być realizowane jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej.

§ 6. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem: **1E**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust 1, w tym drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania, zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem § 9):
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem robót budowlanych;
 - 2) intensywność zabudowy nie więcej niż 1,0 i nie mniej niż 0,25;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – do 0%;
 - 4) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – do 100%;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie więcej niż 1 kondygnacja;
 - 6) zachowanie wysokości istniejącego obiektu;
 - 7) zachowanie istniejącej geometrii dachu (dachu dwuspadowego symetrycznego) oraz kątów nachylenia połaci dachu.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, a także standardów jakościowych ogrodzeń

§ 7. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla terenu, oznaczonego symbolami **1MN**, w zakresie sposobu usytuowania budynków wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone na rysunku planu:
 - a) w odległości 6,00 m liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy dojazdowa – ul. Parkowej, oznaczonej symbolem **1KDD**, z dopuszczeniem utrzymania linii zabudowy istniejącego budynku,
 - b) w odległości 6,00 m liczonej od linii rozgraniczającej teren (graniczącej od południa z drogą publiczną klasy lokalna – ul. Wincentego Witosa, znajdującą się poza obszarem objętym planem);
- 2) dla terenu, oznaczonego symbolem **1UP**, w zakresie sposobu usytuowania budynków wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone na rysunku planu:
 - a) w odległości 6,00 m liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy dojazdowa – ul. Parkowej, oznaczonej symbolem **1KDD**,
 - b) w odległości 6,00 m liczonej od linii rozgraniczającej teren (graniczącej od południa z drogą publiczną klasy lokalna, - ul. Wincentego Witosa, znajdującą się poza obszarem objętym planem);
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust.1,2, nie obejmują (z zastrzeżeniem pkt 4 i 5):
 - a) elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,
 - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych,
 - c) zewnętrznej termomodernizacji, pod warunkiem zachowania lub odtworzenia detali architektonicznych;
- 4) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,50 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejącego budynku wykraczającego poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, w obrysie jego ścian zewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **1UP**, **1E**, ustala się:

- 1) w zakresie kolorystyki i pokrycia dachowego:
 - a) kolorystyka: ceglasty, matowy,
 - b) materiał: dachówka ceramiczna;
- 2) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych i kolorystyki:
 - a) cegła licowa – kolorystyka od jasnoczerwonych do brązowo – czerwonych,
 - b) tynki barwione – kolorystyka w 6 zestawieniach według palety kolorystycznej NCS (Natura Color System):
 - 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: S1010-G60Y, dodatki: S1020-G60Y, S1510-Y10R plus cegła licowa;
- c) zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 3) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym drzwi, okien, balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych: wprowadza się zakaz stosowania kolorów według palety RAL nr: 1003, 1005, 106, 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;
- 4) w zakresie umieszczania znaków informacji wizualnej:
- a) nośnik informacji wizualnej, szyld reklamowy winien być umieszczany w strefie frontowej budynku, na poziomie kondygnacji przeznaczonej pod usługi, nie wyżej niż do linii gzymsu oddzielającego kondygnacje (swymi wymiarami harmonizować z gabarytem budynku poprzez zachowanie proporcji i regularnej formy) i dotyczyć wyłącznie prowadzonej działalności w budynku,
 - b) zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy,
 - c) zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej (w tym tablic i urządzeń reklamowych) o powierzchni reklamowej większej niż 3m²;
- 5) w zakresie standardów jakościowych ogrodzeń:
- a) dopuszcza się stosowanie materiałów: cegła licowa różnie wypalana z wyłączeniem klinkieru o równomiernej barwie, elementy metalowe, drewniane, tynk,
 - b) ustala się zakaz stosowania elementów z PCV, ogrodzeń prefabrykowanych betonowych z historyzującym detalem (tralki),
 - c) dopuszczalne formy ogrodzeń: murek z cegły licowej o wysokości 50cm, podmurówki cegły licowej 50cm i wysokości całego ogrodzenia wraz z podmurówką 110cm, mur z cegły licowej z rytmicznymi podziałami bogaty w detal (podmurówka, pilastry, zwieńczenia itp.) o wysokości od 110 cm do 200 cm;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
3. Dla obszaru objętego planem ustala się wysokość budowli nie więcej niż 15,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 4.

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Dla obszaru planu, ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
- a) nakazuje się utwardzanie placów i podjazdów, miejsc do parkowania, obsługujących projektowaną zabudowę usługową, garaże na terenach oznaczonych symbolami: **1MN**, **1UP**, oraz instalowanie urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej (w sytuacji kiedy zaistnieje niebezpieczeństwo ponadnormatywnego ich zanieczyszczenia), z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie oczyszczonych ścieków deszczowych na terenie działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **1MN**, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - d) nakazuje się, w okresie prowadzenia robót budowlanych, stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniami wypłukiwanymi z materiałów oraz wyciekami z maszyn i samochodów (w szczególności stosowanie systemów separacji ropopochodnych),
 - e) zakaz wprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych bezpośrednio do gruntu;

- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – ustala się stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – nakazuje się wykorzystanie do celów budowlanych (w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu) nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się, przemieszczanie nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót, o których mowa w ust. 3, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych, o ile nie spowoduje to przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem 1UP, w sytuacji realizacji usług oświaty jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w sytuacji realizacji usług z zakresu opieki społecznej jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 6) 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 oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Dla ochrony domniemanych zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą w całości obszar objęty planem i oznacza na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi, ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Ustala się granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej – podstawowej, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

4. Dla strefy „B” ustala się:

- 1) obowiązuje pierwszeństwo dla wszelkich działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) zasadnicza bryła noworealizowanego budynku na planie prostokąta, z dopuszczeniem elementów drugorzędnych, w szczególności takich jak ganki (strefy) wejściowe, zadaszenia wejść, tarasy, balkony,
 - b) noworealizowana zabudowa nie może przewyższać skalą, zlokalizowanej w sąsiedztwie, zabudowy zabytkowej;
- 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – 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 okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 4) przy inwestycjach związanych z rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

- 5) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do 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.

Rozdział 6.

Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy usług publicznych nie mniejsza niż 200 m²;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenu infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 8 m²;
- 3) szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 15,00 m;
- 4) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej nie mniejsza niż 12,00 m;
- 5) szerokość frontu działki dla terenu infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 2,00 m;
- 6) kąt położenia granic działek, o których mowa w ust.1, w stosunku do pasa drogowego, w przedziale $45 \div 135$.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, dla zabudowy usług publicznych – 200 m².

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1KDD**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy D - dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu **1KDD** (z zastrzeżeniem § 9):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,00 m do 7,00, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie przekroju drogi, z dopuszczeniem robót budowlanych, w liniach rozgraniczających.

§ 12. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, według poniższych wskaźników, określonych jako minimalne, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji mieszkaniowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) usługi, w tym usługi handlu do 100m² powierzchni sprzedaży: (z zastrzeżeniem pkt 3):
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m² do 50 m²,
 - c) następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług powyżej 50 m²;

- 3) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 4) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1÷3, należy odpowiednio sumować.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 15;
- 2) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 16 do 40;
- 3) 5% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

§ 13. 1. Dla obszaru planu ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
 - a) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody o głębokości nieprzekraczalnej 30 m i poborze wody w ilości nie większej niż 10 m³/dobę;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo – gospodarczych na zasadach: odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych na zasadach: odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się w obszarze objętym planem lub magazynowanie w zbiornikach, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit a i b;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz na zasadach: dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na obszarze planu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło na zasadach: ogrzewanie elektryczne, a także indywidualne instalacje centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2.

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

3. W obszarze planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także budowę nowych sieci infrastruktury technicznej (w tym wyłącznie kablowych elektroenergetycznych) 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

§ 14. Dla terenów, w obszarze objętym planem, ustala się stawki procentowe, służące do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości: **1UP** – 1%, **1MN** – 30%.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 16. Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:

C. Czerwiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI/671/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 14 października 2014 r.



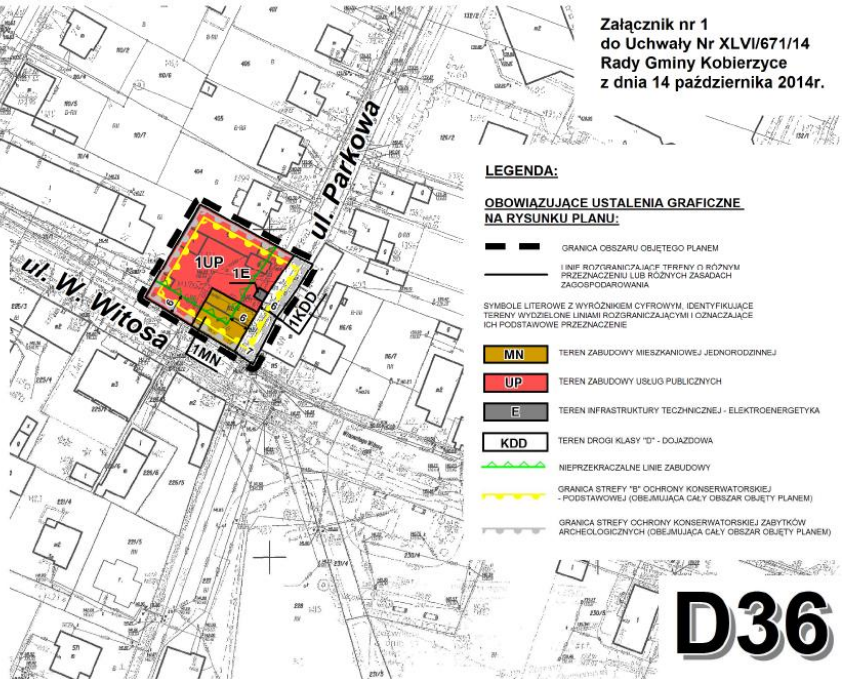
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. WINCENTEGO WITOSA I PARKOWEJ W ŚRODKOWO - WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000
0 10 20 30 40 50 100 metry



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE", ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVI/418/09 RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA 28 SIERPNIĄ 2009r., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXIV/304/12 RADY GMINY KOBIERZYCE, Z DNIA 23 LISTOPADA 2012r., W SKALI: 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVI/671/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 14 października 2014r.

LEGENDA:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA GRAFICZNE NA RYSUNKU PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- I LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- SYMBOLE LITEROWE Z WYROZNIKIEM CYFROWYM, IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYKAZUJĄCE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI I OZNACZAJĄCE ICH PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UP** TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- KDD** TEREN DROGI KLASY "D" - DOJAZDOWA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PODSTAWOWEJ (OBJĘTAJĄCA CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZASZYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OBJĘTAJĄCA CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)

D36

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/671/14 Rady
Gminy Kobierzyce z dnia 14 października 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG,
WNIESIONYCH DO PLANU, W TRAKCIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wincentego Witosa i Parkowej w środkowo – wschodniej części wsi Kobierzyce, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, nie zgłoszono żadnych uwag, nie zachodziła więc potrzeba rozpatrywania uwag i podejmowania stosownych rozstrzygnięć.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/671/14 Rady
Gminy Kobierzyce z dnia 14 października 2014 r.

**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.**

1. Ww. rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce dotyczy następujących, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) utrzymania istniejących przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, w tym ich przebudowy, rozbudowy, budowy nowych przewodów i urządzeń;
- 2) utrzymania istniejącej drogi publicznej gminnej (1KDD), z dopuszczeniem robót budowlanych.

2. Sposób finansowania ww. zadań nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy i procedury prawne ze środków własnych gminy, z ewentualnym wsparciem, pozyskanym ze środków zewnętrznych, w tym ze środków z funduszy Unii Europejskiej.