

**Projekt**

z dnia 5 października 2015 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../15  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zielonej w środkowo-zachodniej części wsi Kobierzyce i Królikowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XXXII/483/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 sierpnia 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zielonej w środkowo-zachodniej części wsi Kobierzyce i Królikowice oraz po stwierdzeniu, że nienaruszone zostały ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce Uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, zmienionego Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku, Uchwałą Nr IV/38/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Uchwałą Nr VI/66/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 marca 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zielonej w środkowo-zachodniej części wsi Kobierzyce i Królikowice, zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik rysunkowy nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) symbol terenu złożony z oznaczenia cyfrowo-literowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, pochylni, tarasów, gzymsów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,3 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy, wejścia do budynków, galerie; 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; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji

transformatorowych i stróżówek, zabudowy śmietników i kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej do 15 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;

- 2) jaskrawa kolorystyka - należy przez to rozumieć stosowanie intensywnych, nasyconych odcieni kolorów: żółtego, różowego, fioletowego, czarnego, zielonego, turkusowego i niebieskiego;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb ludności;
- 4) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 5) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po zewnętrznym obrysie budynku, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 6) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który przeważa na danym terenie;
- 7) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia podstawowe przeznaczenie terenu i z nim nie koliduje;
- 8) symbol terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
- 9) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 10) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 11) usługi uciążliwe – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które powodują ponadnormatywne oddziaływania w emisji substancji i energii oraz będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 4.** Określa się następujące kategorie usług dopuszczone do realizacji w granicach obszaru objętego planem:

- 1) finanse - obiekty związane z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi i sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) niepubliczne usługi oświaty - tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 3) 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;
- 4) obsługa firm i klienta - usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 5) gastronomii i rozrywki - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 6) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie;

- 7) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, 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 z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 8) turystyka – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli i innych obiektów związanych z funkcją noclegową.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5.** W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak występowania w planie przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny rolnicze - oznaczone symbolem R/B;
- 3) tereny dróg publicznych klasy „D” – dojazdowa – oznaczone symbolem KDD.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) zabrania się realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 3) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych, z wyłączeniem kolorystyki urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt.4;
- 4) ustala się następujące zasady sytuowania urządzeń reklamowych:
  - a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach oraz wolnostojących zbiorczych urządzeń reklamowych np. w formie pylonów reklamowych,
  - b) dopuszcza się realizację tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - c) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną, łączną powierzchnię reklamową do 9 m<sup>2</sup> mierzoną dla jednego budynku,
  - d) zakazuje się lokalizacji reklam oraz tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowych;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń towarzyszących pod warunkiem, iż nie będą one kolidować z przeznaczeniem terenów.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania usług uciążliwych;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych gdzie obowiązuje wymóg dotrzymania ustaleń wynikających z Planu Gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;

3) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

- a) nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) R/B jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach obszaru objętego niniejszym planem: z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem 1MN - 800m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia działki dla terenów niewymienionych w pkt 1 - 4 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) 16 m dla terenu o którym mowa w pkt.1,
  - b) 4 m dla pozostałych terenów;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla całego terenu objętego planem w przedziale 70° - 110°;
- 5) dopuszcza się, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych:
  - a) wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w niniejszym paragrafie.

**§ 11.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) dla linii energetycznych średniego napięcia 20kV określa się strefę wolną od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia w której wprowadza się:
  - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia drzew,
  - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów zapewniona poprzez drogę publiczną 1KDD - ul. Zieloną wchodzącą w ciąg powiązań komunikacyjnych z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem, w tym ul. Spółdzielczą;

- 2) realizacja stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się rozbudowę obsługi komunikacyjnej terenów poprzez wytyczanie niepublicznych gospodarczych dróg transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7 m, zaopatrzone w place do zawracania.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej :

- 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę obiektów infrastruktury technicznej, w tym zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) 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) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne zaleca się realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
  - c) dopuszcza się korzystanie ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kV;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) w przypadku realizacji sieci gazowych na obszarze objętym planem ustala się możliwość wykonania przyłączy,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej alternatywnie dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych sytuowanych na terenie własnym inwestora lub do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy odprowadzać poprzez urządzenia zapewniające separację i zbieranie tych substancji;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** 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:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: 1KDD na 1%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: 1MN, 1R/B na 30%.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe**

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, turystyki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych, obsługi firm i klienta;
- 3) wprowadza się następujące ustalenia dla usług, o których mowa w pkt 2:
  - a) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych,
  - b) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m<sup>2</sup>;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem terenu 1KDD - ul. Zieloną,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 40%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - maksimum 0.7,
    - minimum 0.1,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny: dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 360 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,
  - h) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. g),
  - i) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojeżdż koniecznie, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej,
  - j) parametry zabudowy:
    - maksymalna wysokość budynku 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 5 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
    - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne oraz winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego, w zakresie: kątów nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia,
    - dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
    - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 5 m,

- rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa lub gont bitumiczny w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, przy czym ustala się, że rodzaj pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30° a 45°,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) wskaźniki z zakresu komunikacji:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
  - b) dla usług, w tym usług handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:
    - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
    - następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
  - c) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
  - d) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt 5 lit. b,
  - e) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 5, lit a) – c) należy odpowiednio sumować,
  - f) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych lub wolnostojących, lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

**§ 16.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R/B:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - tereny rolnicze,
- b) uzupełniające - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;

2) wprowadza się zakaz:

- a) lokalizowania budowli i budynków związanych z peletowaniem słomy,
- b) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),
- c) lokalizowania działalności związanych z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
- d) lokalizowania silosów i obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 150m<sup>2</sup>,
- e) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- f) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem terenu 1KDD - ul. Zielona,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie 25%,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - 60%,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 3000 m<sup>2</sup>,
- e) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: co najmniej 3000 m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
- f) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,
- g) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. f),
- h) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojeżdż koniecznie, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej,
- i) parametry zabudowy:
  - maksymalna wysokość budynku 12m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące wyłącznie jednokondygnacyjne,
  - dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
  - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku zagrodowego – 4 m,
  - rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa lub gont bitumiczny w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, przy czym ustala się, że rodzaj pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30° a 45°,
  - dopuszcza się minimalne nachylenie połaci dachu 12° dla budynków gospodarskich związanych z produkcją rolną,
  - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

4) wskaźniki z zakresu komunikacji:

- a) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
  - b) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych lub wolnostojących, lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

**§ 17.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa;
- 2) dla terenów, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 4,8 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

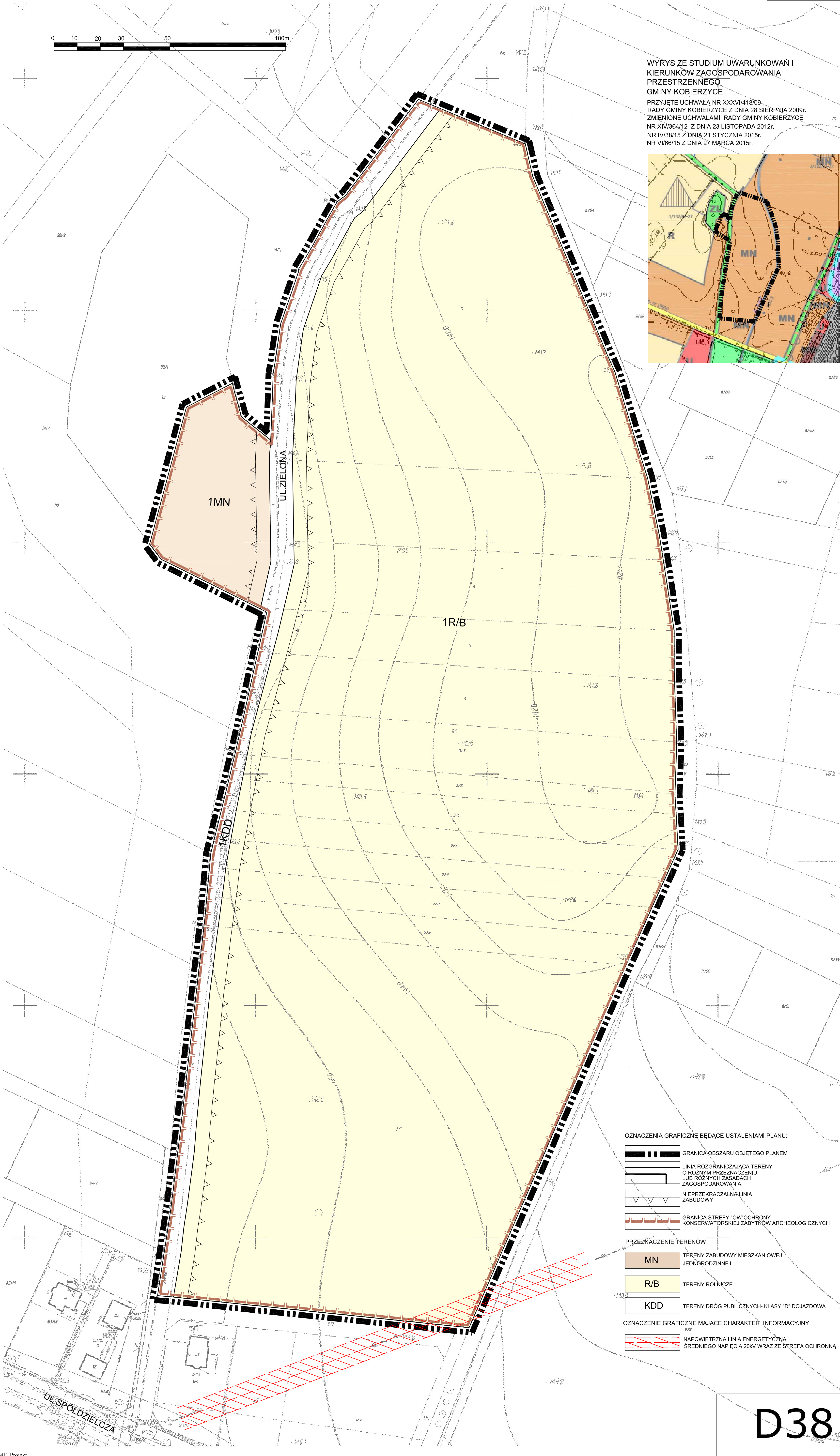
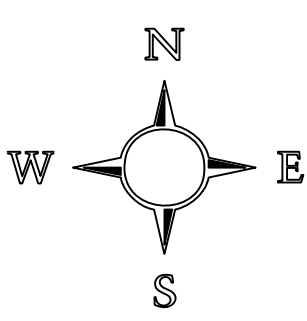
**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



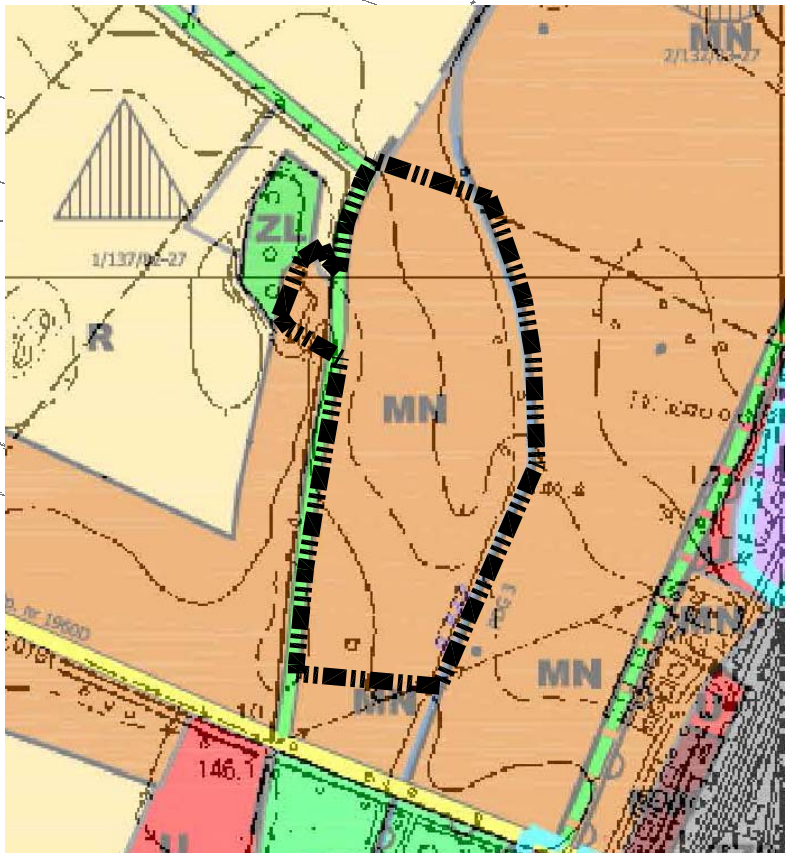


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU PRZY UL. ZIELONEJ  
W ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE I KRÓLIKOWICE

ZAŁĄCZNIK RYSUNKOWY NR 1 W SKALI 1:1000  
DO UCHWAŁY NR ...../...../15  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
Z DNIA .....2015r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY KOBIERZYCE  
PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR XXXVI/418/09  
RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA 28 SIERPNIA 2009r.  
ZMIENIONE UCHWAŁAMI RADY GMINY KOBIERZYCE  
NR XIV/304/12 Z DNIA 23 LISTOPADA 2012r.  
NR IV/38/15 Z DNIA 21 STYCZNIA 2015r.  
NR VI/66/15 Z DNIA 27 MARCA 2015r.



OZNACZENIA GRAFICZNE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY  
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA  
ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "OW" OCHRONY  
KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ
- R/B TERENY ROLNICZE
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH- KLASY "D" DOJAZDOWA

OZNACZENIE GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA  
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

D38

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../15

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia ... ..... 2015 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zielonej w środkowo-zachodniej części wsi Kobierzyce i Królikowice**

W terminie przewidzianym ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz.199 z późn. zm.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zielonej w środkowo-zachodniej części wsi Kobierzyce i Królikowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

**§ 1. 1.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy - zgodnie z art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.) i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, obejmują budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**§ 2. 2.**

Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

**§ 3. 3.**

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska.

## UZASADNIENIE

Stosownie do podjętej przez Radę Gminy Kobierzyce uchwały Nr XXXII/483/13 z dnia 23 sierpnia 2013r., przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zielonej w środkowo-zachodniej części wsi Kobierzyce i Królikowice zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz.199 z późn. zm) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania planu na środowisko, w tym opracowano prognozę oddziaływania na środowisko. Przeprowadzono również określoną ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm) procedurę. Projekt planu uzyskał wszystkie przewidziane prawem opinie i uzgodnienia. Na podstawie art. 7 ust.3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r., Nr 121 poz. 1266, z późn. zm.), wnioskowano do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 7,8248 ha gruntów rolnych II klasy bonitacyjnej. Decyzją z dnia 26 sierpnia 2014r. (znak GZ.tr.057-602-396/14) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów. Następnie plan miejscowy został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, przeprowadzono dyskusję publiczną. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi. Wszystkie niezbędne dokumenty potwierdzające prawidłowość przeprowadzonej procedury znajdują się w dokumentacji formalno-prawnej uchwalanego planu. Ustalenia zawarte w projekcie planu zgodne są z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce Uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, zmienionego Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku, Uchwałą Nr IV/38/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Uchwałą Nr VI/66/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 marca 2015r. Ustalenia zawarte w planie mają na celu kształtowanie ładu przestrzennego jednocześnie minimalizując wpływ nowej inwestycji na środowisko naturalne. Uchwalony plan będzie stanowił bezpośrednią podstawę do uzyskiwania pozwoleń na budowę. Z uwagi na powyższe uchwalenie przedmiotowego planu jest w pełni uzasadnione.