

**Projekt**

z dnia 12 marca 2015 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Kruczej  
w środkowo-zachodniej części wsi Solna**

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 z późn. 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) oraz w związku z uchwałą nr XL/593/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 8 maja 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Kruczej w środkowo-zachodniej części wsi Solna i stwierdzeniu iż przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce: Nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r. oraz Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Granica obszaru objętego planem określona jest na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do planu.

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

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

**§ 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 wraz z symbolem terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, chronionego obszaru ruralistycznego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 5) granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

**§ 3. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów

zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;

- 3) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, które dopuszczone zostało na danym terenie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 5) **teren** – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

## **Rozdział 2.**

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

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **droga wewnętrzna** – droga zapewniająca dostęp do budynków, obiektów budowlanych, terenów zieleni urządzonej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – budynki mieszkalne jednorodzinne, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) **usługi** – budynki służące prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach szczegółowych dla terenów spośród zakresów niżej wymienionych:
  - a) niepubliczne usługi oświaty – przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem: niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
  - b) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
  - c) usługi finansów – 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,
  - d) usługi gastronomii – przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - e) usługi handlu detalicznego – przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne,
  - f) usługi drobne – tereny przeznaczone pod działalność związaną z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, zegarmistrzowskimi, naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, usługi szewskie, fryzjerskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, intrologatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,

- g) usługi obsługi firm i klienta - 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, urządzanie wystaw, pakowanie,
- h) usługi turystyki – przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli i innych obiektów związanych z funkcją noclegową,
- i) usługi transportu – przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, skupem, magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także obiektów obsługi, napraw i wynajmu pojazdów mechanicznych, z wyłączeniem obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m<sup>2</sup>.
- j) usługi publiczne - przeznaczone pod lokalizację usług publicznych z zakresu: oświaty, kultury i nauki, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejącego budynku, wykraczającego poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, w obrysie jego ścian zewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących;
- 3) dopuszcza się realizację tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem §12 pkt 1 lit. m;
- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ustala się przed podjęciem działalności inwestycyjnych, zdjęcie warstwy ziemi organicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami: MN – jak dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej, realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu, w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu, w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach;
- 7) dopuszcza się usuwanie albo przemieszczanie mas ziemnych, w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) wyznacza się granicę strefy „B ochrony konserwatorskiej, chronionego obszaru ruralistycznego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o której mowa w § 12 pkt 1;
- 2) wyznacza się strefę „OW” – ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 12 pkt. 2.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznej: na terenie opracowania nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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

- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek o minimalnej szerokości 7 m, dla realizacji komunikacji wewnętrznej w tym dojść, dojazdów, podjazdów i ciągów pieszo - rowerowych na wszystkich terenach.
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc, dla samochodów osobowych w ilościach, co najmniej:
  - 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) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
  - d) dla usług turystyki obowiązuje nie mniej niż 1,2 miejsca postojowe na 1 pokój hotelowy (motelowy);
  - e) nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
  - c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
  - a) ustala się zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych lub przemysłowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej,
  - b) w przypadku odprowadzenia ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, przekraczających dopuszczalne zawartości zanieczyszczeń, należy je podczyścić we własnej oczyszczalni w stopniu zgodnym z obowiązującymi normami;

- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
  - b) dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakazuje się zneutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiornika,
  - d) nakazuje się utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej, ustala się dostawę gazu z istniejącej lub projektowanej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na terenach planowanej zabudowy;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

**§ 11.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, nowo wydzielone działki, uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości muszą spełniać warunki:

- 1) w zakresie minimalnych powierzchni działek:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> dla działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
  - b) 750 m<sup>2</sup> dla działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
  - c) 1500 m<sup>2</sup> dla działki usługowej,
  - d) 10 m<sup>2</sup> dla działki innej niż określone w lit. od a do c;
- 2) w zakresie minimalnych frontów działek:
  - a) 16 m dla działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
  - b) 12 m dla działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
  - c) 22 m dla działki usługowej,
  - d) 2 m dla działki innej niż określone w lit. od a do c;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

### **Rozdział 3. Ustalenia dla stref.**

**§ 12.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej, chronionego obszaru ruralistycznego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia:
  - a) nakazuje się zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje: wewnątrz ruralistycznych zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,
  - b) wszelka działalność inwestycyjna, dotycząca nowej zabudowy, musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
  - c) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne w stosunku do historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów zabytkowych,

- e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru, przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego,
  - f) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu „siding” jako materiały okładzinowe,
  - g) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
  - h) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej,
  - i) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - j) lokalizacja silosów i zbiorników na materiały masowe możliwa na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy,
  - k) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
  - l) zakazuje się prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, a istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi,
  - m) na wszelkie działania inwestycyjne, obowiązuje dopełnienie wymogów proceduralnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- 2) wyznacza się granicę strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obejmującą cały obszar objęty planem dla której ustala się, że w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia szczegółowe.**

**§ 13. 1.** Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MN**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku lub terenu działki budowlanej:
  - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, obsługi firm i klienta, turystyki oraz niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zakaz prowadzenia działalności związanej z logistyką (magazyny, składy, bazy), handlem hurtowym, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, usługami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (obróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości: 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej ul. Krucza.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) układ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
  - c) rodzaj dachu: dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
  - f) kolorystyka pokrycia dachowego – matowa w kolorze ceglastym;
- 3) parametry pozostałych budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
  - b) wysokość budynków – maksymalnie 7 m,
  - c) rodzaj dachu: dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
  - f) kolorystyka pokrycia dachowego – matowa w kolorze ceglastym,
  - g) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn,
  - h) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla teren, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,01 do 0,8;
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu wolnostojącego - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu bliźniaczego – 750m<sup>2</sup>,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny:
  - a) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 675 m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 337 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 3.

5. Teren znajduje się w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej, chronionego obszaru ruralistycznego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o której mowa w §12, pkt 1.

6. Teren znajduje się w granicach strefy „OW” – ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla którego obowiązują ustalenia, o których mowa w §12 pkt 2.

**§ 14. 1.** Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, obsługi firm i klienta, turystyki, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych oraz transportu,

b) usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) zieleni urządzona.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

1) parametry budynków usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

c) ustala się dowolny rodzaj dachu,

d) ustala się dowolny rodzaj pokrycia dachu,

e) kąt nachylenia połaci dachowych – o min. 12<sup>0</sup>,

f) ustala się dowolną kolorystykę pokrycia dachowego,

2) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,01 do 1,0;

3) minimalna powierzchnia działki usługowej – 1500 m<sup>2</sup>;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

5) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 3.

4. Teren znajduje się w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej, chronionego obszaru ruralistycznego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o której mowa w §12, pkt 1.

5. Teren znajduje się w granicach strefy „OW” – ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla którego obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 pkt 2.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia końcowe.**

**§ 15. 1.** Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów wyznaczonych na rysunku planu: 30%.

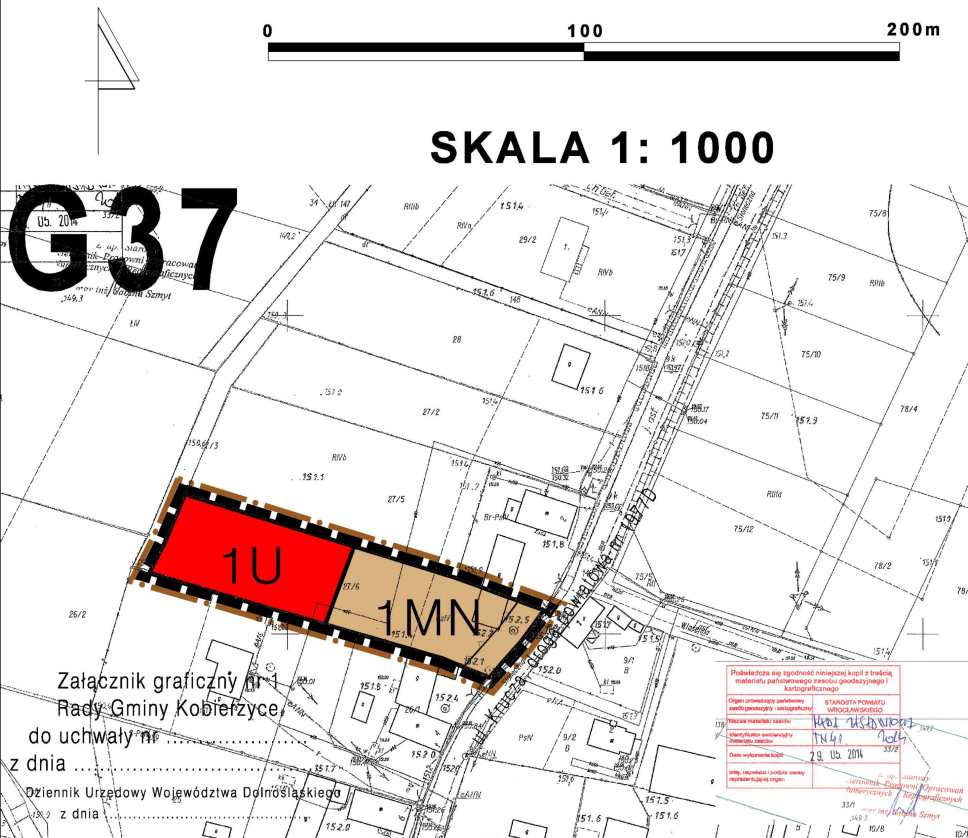
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU PRZY UL. KRUCZEJ W ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI SOLNA



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KOBIERZYCE uchwała nr XXIV/304/12  
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 stycznia 2015r.,



GRANICA OPRACOWANIA MPZP



ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

LEGENDA  
obowiązujące ustalenia planu

	teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej i strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU PRZY UL. KRUCZEJ W ŚRODKOWO-  
ZACHODNIEJCZĘŚCI WSI SOLNA**

Ponieważ do planu w trakcie wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../15  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia.....2015 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych**

**w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Kruczej w środkowo-  
zachodniej części wsi Solna**

**inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad  
ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199).

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3. W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.).

5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym. Podstawę do opracowania planu stanowi uchwała nr XL/593/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Kruczej w środkowo-zachodniej części wsi Solna (G37). Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu części wsi Solna w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą oraz ustalenia zasad i form zagospodarowania terenu.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) zasad kształtowania przestrzeni publicznej
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Przy sporządzaniu planu wzięto pod uwagę wnioski i uwagi złożone przez instytucje i mieszkańców. Dokument poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się od 19.02.2015r. do 11.03.2015r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi zmianami odbyła się w dniu 10.03.2015 roku. W tym okresie nie spłynęła do projektu planu żadna uwaga.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.