



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 czerwca 2016 r.

Poz. 2633

UCHWAŁA NR XIV/221/16 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 29 stycznia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kasztanowej, Spółdzielczej i Słonecznej w środkowo-zachodniej części wsi Kobierzyce

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 poz.199 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 1515 ze zm.) w związku z uchwałą III/19/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 19 grudnia 2014r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kasztanowej, Spółdzielczej i Słonecznej w środkowo-zachodniej części wsi Kobierzyce a stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kasztanowej, Spółdzielczej i Słonecznej w środkowo-zachodniej części wsi Kobierzyce, zwany dalej planem obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu zgodnie z uchwałą III/19/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 19 grudnia 2014 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 4) granica strefy układu ruralistycznego wsi;
- 5) granica ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1, 2 i 3, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem §7 pkt 2 oraz §11 pkt 1 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
- 8) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.).

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa;
- 2) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 3) finanse - należy przez to rozumieć usługi związane 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 emerytalnymi i rentowymi;

- 4) obsługa firm i klienta - należy przez to rozumieć 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) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie;
- 6) niepubliczne usługi oświaty – należy przez to rozumieć usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 7) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
- 2) ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3 w ustaleniach dla terenów, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej;
 - b) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - 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;
 - c) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) ustala się stosowanie, z zastrzeżeniem §9, jednolitych materiałów i kolorystyki dla obszaru objętego planem:
 - a) cegła licowa (w tym płytki elewacyjne imitujące okładzinę ceglana) – kolorystyka od jasnoczerwonych do brązowo-czerwonych,
 - b) tynki barwione – kolorystyka w 6 zestawieniach według palety kolorystycznej NCS (Natural Colour 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: S1020-G60Y, S1510-Y10R plus cegła licowa,
- c) kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej: wprowadza się zakaz stosowania kolorów według palety RAL nr: 1003, 1005, 1006, 1018, 1023, 2002-2012, 3001-3009, 3020, 4001-4008, 5002, 5005, 5010-5013, 5015-5022, 6016-6018, 6027, 6029, 6032-6033, 8008-8022, 9004-9005, 9011 i 9017,
- d) dachy strome kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze: czerwony, brązowy i grafitowy,
- e) ogrodzenia:
- dopuszcza się stosowanie materiałów: cegła licowa różnie wypalana z wyłączeniem klinkieru o równomiernej barwie, elementy metalowe, drewniane, tynk,
 - ustala się zakaz stosowania elementów z PCV, ogrodzeń prefabrykowanych betonowych z historyzującym detalem (tralki).

§ 8. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji;
- 3) poszczególne tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się:
 - a) 1MW do 6MW do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1MN/U do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 9. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla południowej części obszaru objętego planem ustala się strefę historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) przy realizacji inwestycji wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy,
 - b) budynki należy realizować jako murowane, elewacje kształtować w sposób symetryczny,
 - c) dla budynków krytych dachem stromym obowiązują do stosowania dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączy dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym,
 - d) w zakresie materiałów elewacyjnych należy stosować elewacje tynkowane lub ceglane z zakazem stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
 - e) do elewacji tynkowanych należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków zlokalizowanych we wsi, w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
 - f) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem §7 pkt 1 uchwały,
 - g) dopuszcza się ogrodzenia murowane, z elementami drewna, metaloplastyki,
 - h) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 160 cm,

- i) wprowadza się zakaz umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub terenie element obcy,
 - j) nowe linie teletechniczne i energetyczne należy prowadzić w formie kablowej (podziemnej),
 - k) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 3) dla obszaru planu wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ewentualnych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 10. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
- a) 1000 m² dla terenów 1MW do 6MW,
 - b) 1200 m² dla terenu 1MN/U;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: kąt nie mniejszy niż 70°;
- 4) dopuszcza się, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę;
- 2) przy wyznaczaniu miejsc parkingowych ustala się:
- a) w przypadku jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 5 to 4% ogólnej liczby stanowisk przy czym nie mniej niż jedno należy przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż to wynika z przepisów odrębnych,
 - b) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych).

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
 - sieci wodociągowej,

- indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
- c) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się odprowadzenie do sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników na gaz;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, przy czym dopuszcza się dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz urządzeń wytwarzających energię z wiatru.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek,
 - b) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - c) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10 m, należy wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

§ 14. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów.**

§ 15.1. Dla terenów 1MW do 6MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające: usługi gastronomii, handlu detalicznego, finansów, obsługi firm i klienta, usługi drobne, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowolokalizowane usługi nie mogą przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć dla terenów 1MW, 2MW i 3MW - 40% a dla terenów 4MW, 5MW i 6MW – 60%,
 - b) ustala się wskaźnik co najmniej 150 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m²,
 - b) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,7,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla terenów 1MW, 2MW i 3MW na 40% powierzchni działki budowlanej a dla terenów 4MW, 5MW i 6MW na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 11 m dla budynków przykrytych dachem płaskim (maksymalnie 3 kondygnacje),
 - b) 14 m dla budynków przykrytych dachem skośnym (maksymalnie 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - c) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla usług dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) dla terenu 1KDD:
 - od strony terenu 1KDD: 12 m,
 - od strony terenu 1KDPj: 4 m oraz na linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,

- od strony terenu 1E na linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu 2MW od strony terenu 1KDPj: 5 m,

c) dla terenu 3MW:

- od strony terenu 1KDL i 1KDD: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- od strony terenu 1KDPj: 5m oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla terenu 4MW:

- od strony terenu 1KDL: 6 m,

- od strony terenu 2KDPj: 2 m,

e) dla terenu 5MW:

- od strony terenu 1KDL: 6 m,

- od strony terenu 2KDPj: 5 m oraz na linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,

- od strony terenu 1KDW na linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla terenu 6MW:

- od strony terenu 2KDPj: 5 m oraz na linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,

- od strony terenu 1KDW na linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu;

9) zasady kształtowania dachów:

a) dopuszcza się dachy płaskie,

b) dopuszcza się dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,

c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych określone w lit. a i b, nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Dla terenów 4MW, 5MW i 6MW dopuszcza się bilansowanie wskaźników określonych w §15 ust. 3 pkt 1, 3, 4 oraz 7 łącznie w ramach tych terenów.

5. Tereny 4MW, 5MW i 6MW znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 1 i 2 uchwały.

6. Tereny 1MW do 6MW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 3 i 4 uchwały.

§ 16.1. Dla terenu 1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m² w liniach rozgraniczających terenu, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, usług drobnych, niepubliczne zdrowia i opieki społecznej;

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia: obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Określa się:

1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,

- b) maksymalna powierzchnia sprzedażowa usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m²;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1200 m²,
 - b) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 11 m dla budynków przykrytych dachem płaskim (maksymalnie 3 kondygnacje),
 - b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla usług dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 3 m od strony terenu 1KDL;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie,
 - b) dopuszcza się dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, określone w lit. a i b, nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Teren 1MN/U znajduje się w granicach stref:

- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 1 i 2 uchwały;
- 2) ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 3 i 4 uchwały.

§ 17. 1. Dla terenu 1E - teren urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.

2. Na terenie 1E obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 100%,

- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 6) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 0% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren 1E znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 3 i 4 uchwały.

§ 18. 1. Dla terenu 1KDL - teren drogi publicznej klasy „L” lokalna ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi: zgodnie z rysunkiem planu (18,4 m do 20,3 m).

3. Teren 1KDL znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 3 i 4 uchwały.

§ 19. 1. Dla terenu 1KDD - teren drogi publicznej klasy „D” dojazdowa ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi: zgodnie z rysunkiem planu (5,1 m do 7,4 m).

3. Teren 1KDD znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 3 i 4 uchwały.

§ 20. 1. Dla terenów 1KDPj i 2KDPj - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných ustala się przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDPj zgodnie z rysunkiem planu (5,7 m do 10,3 m);
- 2) 2KDPj zgodnie z rysunkiem planu (5 m do 7 m).

3. Tereny 1KDPj i 2KDPj znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 3 i 4 uchwały.

4. Teren 2KDPj znajduje się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 1 i 2 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenu 1KDW - teren drogi wewnętrznej ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi: 2,7 m.

3. Teren 1KDW znajduje się w granicach strefy:

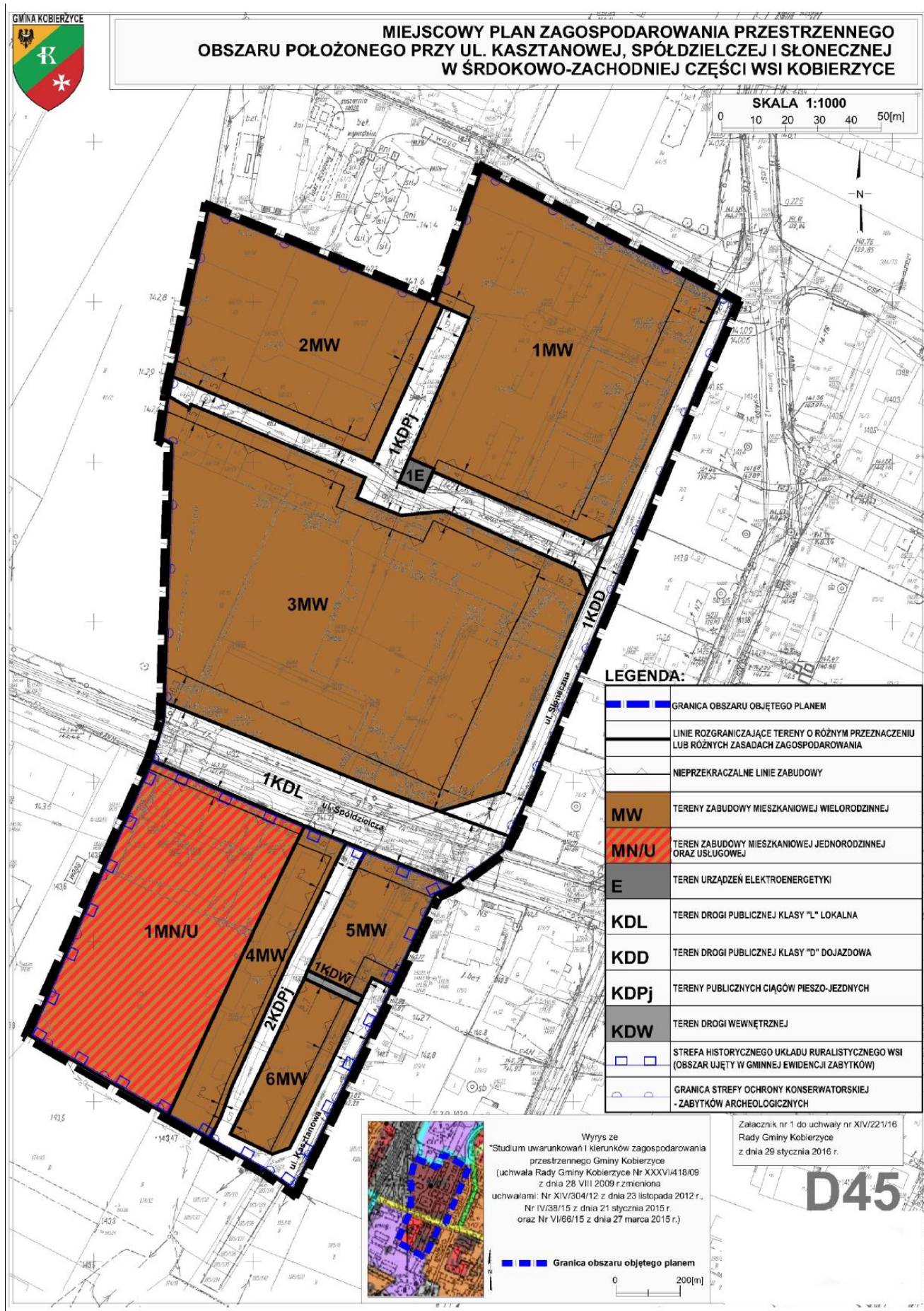
- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 1 i 2 uchwały;
- 2) ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 3 i 4 uchwały.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:
E. Regulska



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/221/16
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 29 stycznia 2016 r.

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

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kasztanowej, Spółdzielczej i Słonecznej w środkowo-zachodniej części wsi Kobierzyce* zgodnie z art. 17 pkt 9 poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 19 października 2015r. do 17 listopada 2015r., w wyniku, którego wpłynęła jedna nieuwzględniona uwaga do ustaleń planu.

2. W dniu 26 listopada 2015r. wpłynęła uwaga o treści:

- 1) w zależności od planowanego zagospodarowania i wielkości zapotrzebowania na energię elektryczną, zasilanie tego obszaru będzie możliwe za pośrednictwem istniejącej sieci nN lub po wybudowaniu odpowiedniej ilości nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 1E jest posadowiona istniejąca stacja transformatorowa R-3282 Kobierzyce Osiedle;
- 3) jako OSD stosujemy do budowy standardowe dostępne na rynku urządzenia elektroenergetyczne tj. stacje transformatorowe, zestawy złączowe itp. W związku z tym zapis § 9 ust. 2 pkt k) może spowodować brak możliwości budowy, rozbudowy, przebudowy urządzeń elektroenergetycznych. W związku z tym wnosimy o odstępnie od tego wymogu dla urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych zlokalizowanych na w/w obszarze należy zapewnić swobodny dostęp dla obsługi oraz środków transportu oraz wprowadzić ograniczenia umożliwiające prawidłową i bezpieczną eksploatację. Szerokość strefy ograniczonego użytkowania dla napowietrznych linii elektroenergetycznych należy określić w oparciu o obowiązujące przepisy i normy.

3. Rozstrzygnięcie:

- 1) część uwagi zawarta w ust. 2 pkt 1, 2 i 4 niniejszego rozstrzygnięcia mają charakter informacyjny nie stanowiący ustaleń planu. Ponadto warunki techniczne realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w zakresie parametrów, dostępności oraz wymagań proceduralnych określają przepisy odrębne;
- 2) odnośnie ust. 2 pkt 3 niniejszego rozstrzygnięcia stwierdza się, że ustalenia § 9 pkt 2 lit. k uchwały dotyczą ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, które należy traktować jako nadrzędne z uwagi na wartości kulturowe wsi Kobierzyce; przedmiotowy przepis reguluje dla części obszaru objętego planem zasadę realizacji infrastruktury technicznej w strefie historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 3) w związku z powyższym Rada Gminy przychylając się do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kobierzyce i rozstrzyga o **nieuwzględnieniu** złożonej uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/221/16
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 29 stycznia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kasztanowej,
Spółdzielczej i Słonecznej w środkowo-zachodniej części wsi Kobierzyce inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z
przepisami o finansach publicznych**

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu (budowa publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KDPj) finansowane będą z budżetu gminy, w tym także z środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.

2. Inwestycje wykonane zostaną zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym.