



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 12 kwietnia 2017 r.

Poz. 1862

### UCHWAŁA NR XXIV/455/17 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 24 marca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w południowo-środkowej części wsi Pustków Wilczkowski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XIV/227/16 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w południowo-środkowej części wsi Pustków Wilczkowski oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w południowo-środkowej części wsi Pustków Wilczkowski, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenie powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna – 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, 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,
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

### § 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenu;
- 5) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

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

### § 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **tereny usług sportu i rekreacji** – tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 2) **usługi publiczne** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
  - a) usługi oświaty,
  - b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,

- c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,
- d) administracja publiczna,
- e) nauka – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów naukowych i badawczych, w tym centrów badawczo-rozwojowych, laboratoriów, wzorcowni, narzędziowni,
- f) kultura – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, świetlic.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5.** Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem IUS, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod objekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej:
  - a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
  - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej (w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią),
  - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
  - d) budynki dwukondygnacyjne o wysokości do 12 m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła na planie prostokąta,
  - e) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, matowym, a w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie właściwe dla danego obiektu,
  - f) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,

- g) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding), jako materiałów okładzinowych,
  - h) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
  - i) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
  - j) obowiązek zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
  - k) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
  - l) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
  - m) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

**§ 8.** Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek 20 m;
- 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>.

**§ 10.1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych z:
    - rozdzielczej sieci wodociągowej,
    - indywidualnych ujęć, o których mowa w lit. b),
  - 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;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków,
  - c) w przypadku odprowadzenia ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, przekraczających dopuszczalne zawartości zanieczyszczeń, należy je podczyścić we własnej oczyszczalni w stopniu zgodnym z obowiązującymi normami;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 11.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi publiczne,
  - b) lądowisko dla statków powietrznych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości: 4m od północnej, południowej i zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15 m;
- 5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 7 pkt. 1 lit. e).

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;

- 2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup> - do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> usług;
- 4) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

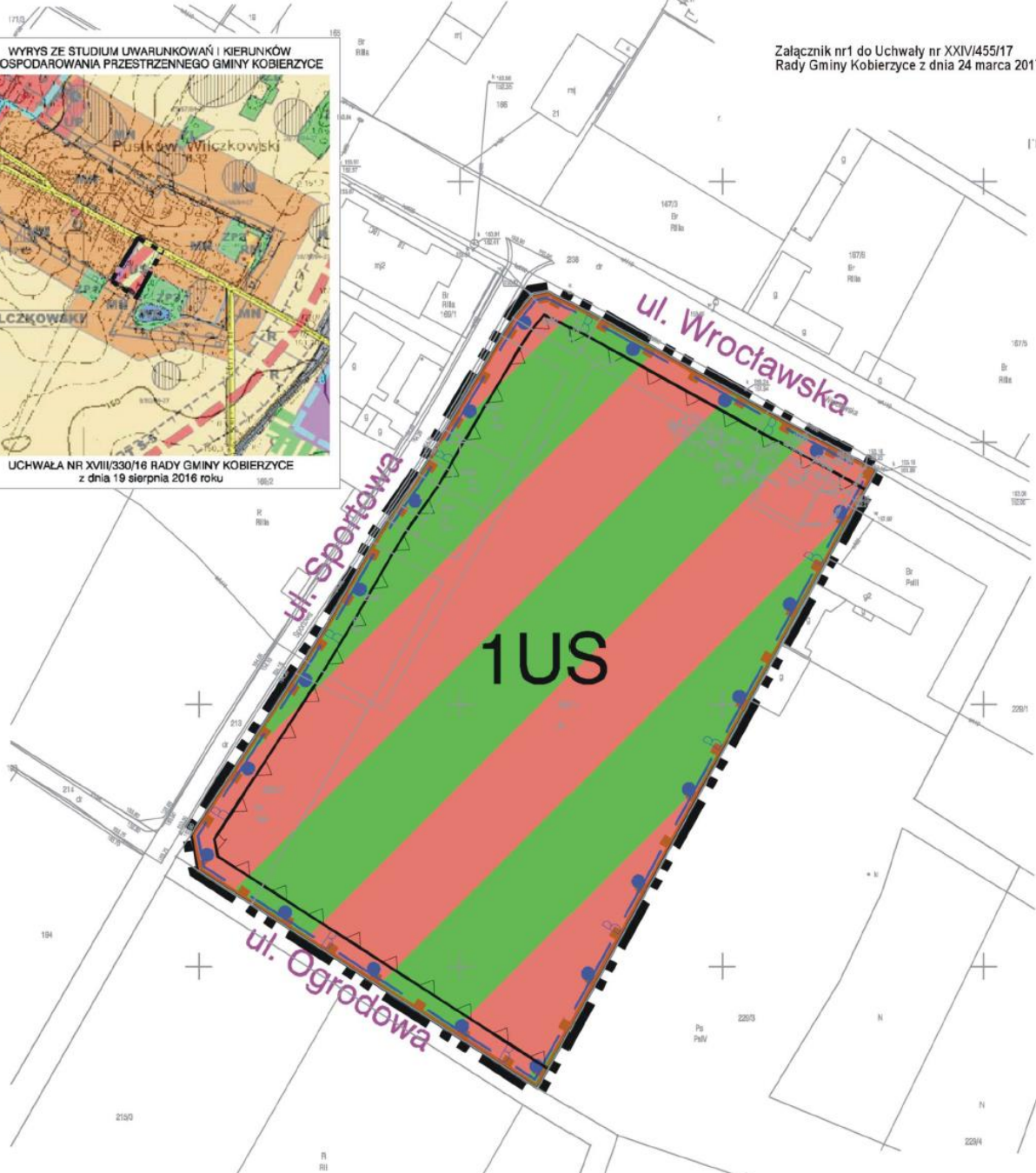
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Zastępca Przewodniczącej Rady Gminy Kobierzyce:  
*H. Łoposzeko*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. WROCŁAWSKIEJ I SPORTOWEJ W POŁUDNIOWO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI PUSTKÓW WILCZKOWSKI



Załącznik nr1 do Uchwały nr XXIV/455/17  
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 marca 2017r.



**LEGENDA:**

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW

Skala 1:1000



**126**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/455/17  
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej  
i Sportowej w południowo-środkowej części wsi Pustków Wilczkowski**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.).



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/455/17  
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w południowo-środkowej części wsi Pustków Wilczkowski, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.