

**5062**

**UCHWAŁA NR XII/127/11  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 28 października 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego przy ul. Długiej w południowej części wsi Pełczyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XLVII/587/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 3 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Długiej w południowej części wsi Pełczyce oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Długiej w południowej części wsi Pełczyce, zwany dalej planem, obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. 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 2 do uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

**§ 4.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów

określonych w pkt od 1 do 9, 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**§ 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 wyłączenie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z uwzględnieniem § 9 pkt 2 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 niewystających 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, szopy);
- 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) obiekcie usługowo-handlowym - należy przez to rozumieć obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka; w którym minimum jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 6.** Określa się następujące kategorie usług:

- 1) finanse – obiekty usługowe 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 emerytalno-rentowymi itp.;
- 2) gastronomia – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilaradowe, kręgielnie itp.;
- 3) handel detaliczny – obiekty usługowe związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych 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;
- 5) obsługa firm i klienta – usługi biur związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, 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, informacja turystyczna, a także naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego gabinetu fryzjerskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe, np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, pralnia, szewc, wypożyczalnia kaset wideo itp.;
- 6) zdrowie i opieka społeczna – usługi związane z działalnością przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia itp.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

**§ 7.** Ustala 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, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
- 3) tereny 1MN i 2MN zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku lokalizacji inwestycji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 5) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 6) ograniczenie określone w pkt 5 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ze względu na wartości krajobrazowe obszaru objętego planem nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego z uwzględnieniem parametrów określonych w § 14 ust. 3 pkt 6 uchwały;
- 2) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, w której prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinventaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) należy stosować odpowiednio;
- 4) w granicach obszaru objętego planem położone jest stanowisko archeologiczne: nr 1/73/83-28 AZP, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 9.** Ustalenia ogólne dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3 w ustaleniach dla terenów, chyba że z rysunku planu wynika inaczej;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
  - d) 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;
- 3) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 10.** 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 budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,

c) ciągi pieszo-jedne zaleca się wyposażyć 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.

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

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na danej działce budowlanej nie więcej niż 2 wolno stojące budynki niemieszkalne (budynek gospodarczy, garaż, budynek usługowy);
- 2) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 20 kV;
- 3) wyznacza się strefę wolną od zabudowy zgodnie z lit. c) o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20 kV:
  - a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej linii średniego napięcia SN,
  - b) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych,
  - c) w granicach strefy od napowietrznej linii średniego napięcia SN obowiązują ustalenia:
    - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - zakaz sadzenia drzew,
    - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.

**§ 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) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) z za-

- chowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
    - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;
  - 5) 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 z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
      - indywidualnych ujęć, o których mowa w 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 m<sup>3</sup>/dobę;
  - 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
    - a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
    - b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
    - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
      - szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni, przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych,
      - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
    - d) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji;
  - 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
    - a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
    - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
  - 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej po jej wybudowaniu;
  - 10) 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 z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;
  - 11) na obszarze objętym planem może występować sieć drenarska. W przypadku jej uszkodzenia należy powiadomić zarządcę sieci drenarskiej, a następnie dokonać naprawy na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi melioracji wodnych.
- § 13.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.
- ### Rozdział 3
- #### Ustalenia dla terenów
- § 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
  - 2) uzupełniające – usługi z zakresu:
    - a) finansów,
    - b) gastronomii,
    - c) handlu detalicznego,
    - d) niepublicznych usług oświaty,
    - e) obsługi firm i klienta,
    - f) zdrowia i opieki społecznej.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
  - 2) 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. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 6 m od strony dróg publicznych;

- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
  - 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m;
  - 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
  - 6) zasady kształtowania dachów:
    - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy  $30^\circ$  a  $45^\circ$ , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką, w kolorze ceglastym matowym,
    - b) symetrię dachu dla budynków wielobrytowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic) z zachowaniem wymogów określonych w lit. a),
    - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:
- 1) zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;
    - b) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się wskaźnik co najmniej  $675 \text{ m}^2$  powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych;
    - b) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć  $50 \text{ m}^2$  oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
    - c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć  $150 \text{ m}^2$  oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
    - d) 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), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach,
    - e) nowo wydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry określone w ust. 5.
5. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
    - a)  $1500 \text{ m}^2$  dla jednego budynku typu wolno stojącego,
    - b)  $750 \text{ m}^2$  dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego;
  - 2) szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
    - a) 18 m dla budynku typu wolnostojącego,
    - b) 16 m dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego;
  - 3) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;
  - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją  $15^\circ$ ;
  - 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 do 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne oraz działek innych niż przeznaczonych dla realizacji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 uchwały.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenów 1MN i 2MN należy zapewnić poprzez bezpośrednie włączenia do dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
7. Tereny 1MN i 2MN znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały.
8. Na terenie 1MN znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w § 8 pkt 4.
9. Na terenach 1MN i 2MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkownikom stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
  - 2) dla usług dodatkowo:
    - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od  $6 \text{ m}^2$  do  $20 \text{ m}^2$ ,
    - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej  $20 \text{ m}^2$  do  $50 \text{ m}^2$ ,
    - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte  $50 \text{ m}^2$  usług.
- § 15. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E – teren urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, dla zabudowy kubaturowej, jak na rysunku planu w odległości:
    - a) 6 m od strony drogi 1KDL,
    - b) 1,5 m od strony terenu 2MN;
  - 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;

3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 5 m.

3. Teren 1E znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały.

**§ 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL – tereny drogi klasy „L” lokalna ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Dla terenu 1KDL:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m;

2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren 1KDL znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały.

**§ 17.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD – tereny dróg klasy

„D” dojazdowe ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów 1KDD i 2KDD:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;

2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny 1KDD i 2KDD znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały.

#### **Rozdział 4**

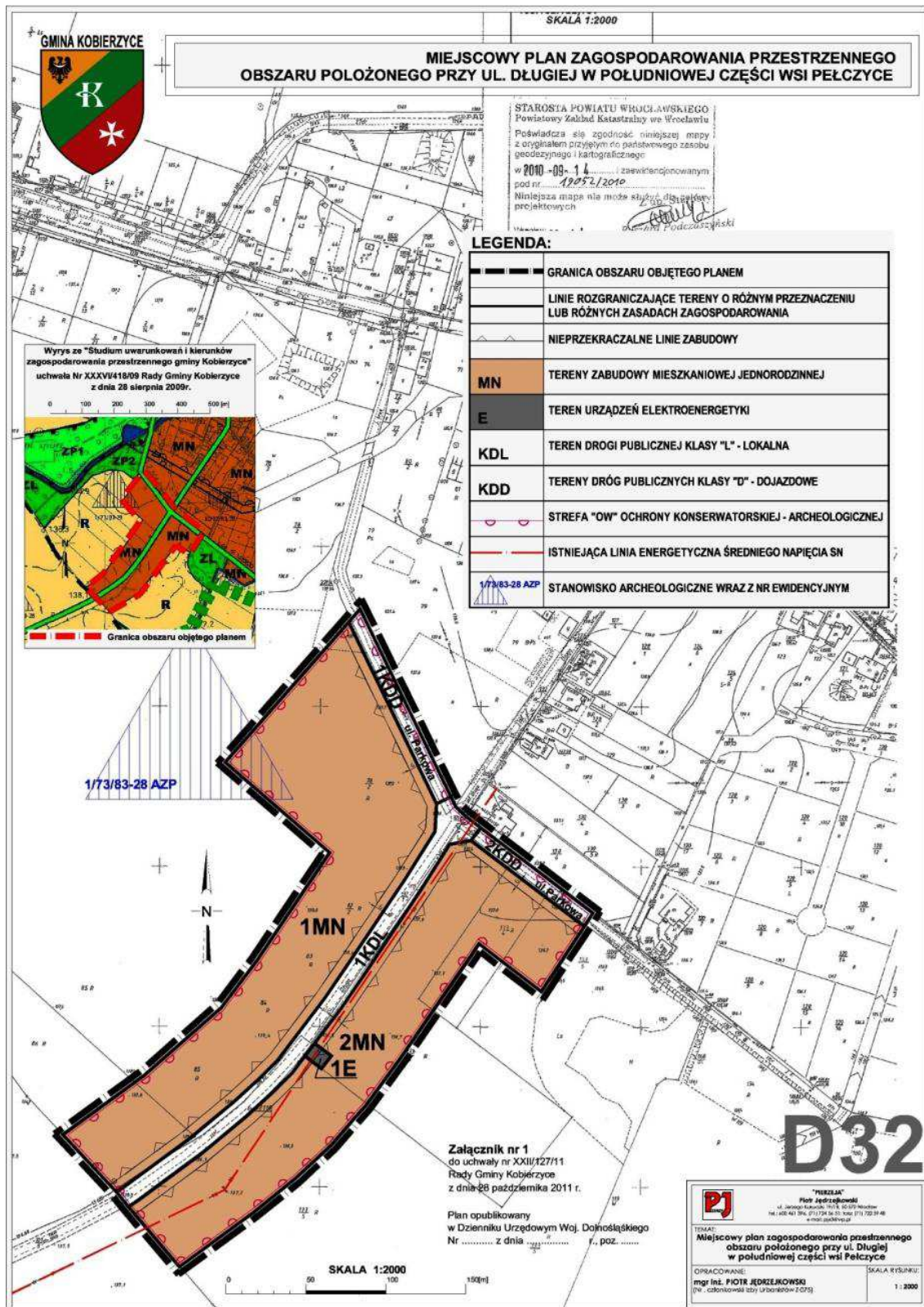
##### **Przepisy końcowe**

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

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Czesław Czerwiec*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/  
/127/11 Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 października 2011 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/  
/127/11 Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 października 2011 r.**

**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.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Kobierzyce rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na wybudowaniu sieci kanalizacyjnej w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

**§ 2. 1.** Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**2.** Inwestycja wykonana zostanie w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie przedmiotowego planu, przy czym dopuszcza się zmianę tego terminu wynikającą z możliwości budżetowych gminy oraz zasadności jej realizacji.

**5063**

**UCHWAŁA NR XII/128/11**  
**RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 28 października 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obszaru położonego w rejonie bażanciarni w obrębach: Bielany Wrocławskie i Domasław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XLVII/586/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 3 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie bażanciarni w obrębach: Bielany Wrocławskie i Domasław oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie bażanciarni w obrębach: Bielany Wrocławskie i Domasław, zwany dalej planem obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik do uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbol określający przeznaczenie terenu, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej.

**2.** Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

**§ 4.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 9, 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz granic tych obszarów;