

**UCHWAŁA NR XXXVI/419/09**  
**RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 28 sierpnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części wsi Dobkowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr V/32/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 stycznia 2007r. 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 2009r. - Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części wsi Dobkowice.

**§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 2,
- 2) 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 - załącznik nr 3.

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

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem.

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

**§ 4.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych a także akty prawa miejscowego,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie,

- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §3 ust.1 pkt 4.

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

- 1) handel detaliczny - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video, itp.;
- 2) gastronomia - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie, itp.;
- 3) obsługa firm i klienta - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; 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; działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie, itp.;
- 4) kultura - należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury;
- 5) służba zdrowia - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością prywatnych gabinetów lekarskich, stomatologicznych, terapeutycznych, itp.

§ 6. Dla terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonym na rysunku planu symbolem MN-1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi firm i klienta, kultury, służby zdrowia i opieki społecznej, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 7. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
- 2) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
- 3) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych.

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

- 1) W przypadku wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie robót ziemnych na przedmiotowym obszarze Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.
- 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 10.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową Nr 1983D,
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
- 3) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- 4) liczba kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- 5) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
- 6) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
- 7) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
- 8) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jak również 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 9) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla każdego jednorodzinnego budynku mieszkalnego,
- 10) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję usługową, inwestor zobowiązany jest, poza miejscami parkingowymi dla funkcji mieszkaniowej, zapewnić nie mniej niż:
  - 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
- 11) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych.

**§ 11.** W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic 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.

**§ 12.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Teren znajduje się w strefie „OW” obserwacji archeologicznej. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzyskać wytyczne właściwych służb ochrony zabytków co do konieczności prac ziemnych i uzyskać

zezwoleń, w zakresie określonym w tych wytycznych na prace archeologiczne i wykopaliskowe.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym nie może być mniejsza niż 750 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o których mowa w pkt. 1), o nie więcej niż 10%,
- 4) szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym - co najmniej 20 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym - co najmniej 18 m,
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
- 6) ustalenia o których mowa w pkt. 1), 2), 4) i 5) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
- 7) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w pkt. 1), 2) i 4).

**§ 14.** 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Art. 35 ustawy stosuje się odpowiednio.

**§ 15.** Infrastruktura techniczna:

- 1) Sieć wodociągowa:
  - a) zaopatrzenie terenów z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej
  - d) zakazuje się 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.
- 2) Kanalizacja:
  - a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - b) przewody kanalizacji sanitarnej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej,
  - d) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
    - szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką

organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych.

- Indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
- e) Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązują niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
- 3) Wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora.
- 4) Energia elektryczna: zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci
- 5) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
- 6) Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 7) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy.
- 8) Obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
- 9) Dostawa gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez operatora sieci.
- 10) Realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
- 11) Stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

#### § 16. Określa się następujący układ komunikacyjny:

##### 1) Ustalenia ogólne:

- a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w liniach rozgraniczających dróg należy, w zależności od potrzeb lokalizować chodniki i/lub ścieżki rowerowe,
- c) ewentualne włączenia komunikacyjne należy realizować na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### 2) Obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem: MN-1 należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne: niepubliczne drogi dojazdowe i niepubliczne ciągi pieszo-jezdne.

- a) Przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy wyznaczyć, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga wewnętrzna, przebieg drogi wewnętrznej, stanowiącej: niepubliczną drogę dojazdową lub niepubliczny ciąg pieszo-jezdny.

##### b) Parametry dróg wewnętrznych:

- niepubliczne drogi dojazdowe, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m.;
- niepubliczne ciągi pieszo-jezdne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m.;
- zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym place do zawracania;
- ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;

- minimalna szerokość pasa ruchu: dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m; dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

3) Inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 17. Ustala się stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4: w wysokości 30%.

§ 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**

**mgr Czesław Czerwiec**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr XXXVI/419/09  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 sierpnia 2009 r.

*Załącznik nr1*  
Zalacznik1.jpg

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr XXXVI/419/09  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 sierpnia 2009 r.

*Załącznik nr2*  
Zalacznik2.doc



**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr XXXVI/419/09  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 sierpnia 2009 r.

*Załącznik nr3*  
Zalacznik3.doc

## U Z A S A D N I E N I E

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVI/419/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części wsi Dobkowice. 1. Uchwalenie ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - jest konsekwencją podjęcia stosownej uchwały Rady Gminy Kobierzyce w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany przedmiotowego planu. 2. Uchwalenie przedmiotowego mpzp ma m.in. na celu: • wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce ustalając określone przeznaczenia terenów, w tym przypadku tereny usług publicznych związanych z infrastrukturą techniczną, • umożliwić realizację inwestycji infrastrukturalnych zarówno lokalnych jak i ponadlokalnych, • umożliwić realizację inwestycji publicznych, • chronić wartości krajobrazowe, • chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe, • pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.