

**UCHWAŁA RADY GMINY KOBIERZYCE**  
**NR XXX/366/09**

z dnia 13 lutego 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszarów położonych po stronie wschodniej i zachodniej wsi  
Wierzbice**

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 ze zmianami), 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 ze zmianami), w związku z uchwałą nr V/41/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 stycznia 2007 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych po stronie wschodniej i zachodniej wsi Wierzbice.

§ 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,
  - 5) granice stref ochrony konserwatorskiej: strefa „B” ochrony konserwatorskiej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4

Ilekoć 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) przeznaczeniu podstawowym terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – jest to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków 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,
- 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 2,
- 8) obiekcie handlowo-usługowym – należy przez to rozumieć obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, usługi, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka; w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową przekracza 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.

## § 5

Dla terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
    - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 2) oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej: handlu detalicznego, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświatowych, turystyki,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 3) oznaczonego na rysunku planu symbolem UP-1:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych sportu i rekreacji,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
    - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 4) oznaczonego na rysunku planu symbolem US-1:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - tereny usług publicznych: kultury i oświaty,
    - urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
    - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 5) oznaczonych na rysunku planu symbolami R-1, R-2, R-3, R-4, R-5:
  - a) przeznaczenie podstawowe: użytki rolne,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną;
- 6) oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL-1, ZL-2:
  - a) przeznaczenie podstawowe: użytki rolne,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją leśną;
- 7) oznaczonego na rysunku planu symbolem WS-1; przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 8) oznaczonych na rysunku planu symbolami E-1, E-2, E-3; przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych;
- 9) oznaczonego na rysunku planu symbolami K-1 i K-2 przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 10) oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1 przeznaczenie podstawowe: droga zbiorcza (droga wojewódzka Nr 346);
- 11) oznaczonych na rysunku planu symbolami: od KDL-1 do KDL-4 przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne;
- 12) oznaczonych na rysunku planu symbolami: od KDD-1 do KDD-6 przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe;
- 13) oznaczone na rysunku planu symbolami: od KDg-1 do KDg-4 przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

## § 6

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 niepowodujący 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.

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Dla całego terenu objętego planem ustala się w strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze, związane z pracami ziemnymi, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - b) pozwolenie, o którym mowa w lit. a), należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagający pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji.
- 2) Dla części terenu objętego planem ustala się w strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego,
  - b) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie skali, formy architektonicznej oraz użytych materiałów,
  - c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
  - d) formy zainwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
  - e) zakaz umieszczania reklam i innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, przy czym dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji, sztyków sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych,
  - f) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.
- 3) Na rysunku planu oznaczono lokalizację chronionych stanowisk archeologicznych:
  - a) 10/94/83-27 AZP:
    - osada neolityczna, osada pradziejowa, osada ludności kultury łużyckiej, ślad osadnictwa pradziejowego,
  - b) 13/97/83-27 AZP:
    - osada ludności kultury łużyckiej, osada pradziejowa;
- 4) w obrębie znajdujących się na terenie opracowania planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych.

## § 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN-1 do MN-8:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: od KDL-1 do KDL-3, od KDD-1 do KDD-6 oraz od KDg-1 do KDg-4,
    - 10 m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką Nr 346, według rysunku,
    - 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi nieoznaczonymi na rysunku planu,
    - 4 m od linii rozgraniczającej z terenami wód powierzchniowych WS-1;
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
  - c) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) liczba kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - e) 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,
  - f) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połąci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,

- g) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - h) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, jak również 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla każdego jednorodzinnego budynku mieszkalnego,
  - j) 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 20 m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - k) 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 ponad naturalny poziom terenu, z elementów prefabrykowanych;
- 2) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą KDL-2,
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
  - c) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
  - e) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
  - f) inwestor zobowiązany jest zapewnić nie mniej niż:
    - 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 21m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
    - każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
    - w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
    - ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących zespołów garaży,
  - g) 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 ponad naturalny poziom terenu, z elementów prefabrykowanych;
- 3) dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem UP-1:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą KDL-4 oraz drogą KDD-4,
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%,
  - c) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
  - e) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
  - f) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
  - g) 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 ponad naturalny poziom terenu, z elementów prefabrykowanych;
- 4) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem US-1:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczającej z drogą KDL-3 będącą poza granicami planu;
    - 6 m od linii rozgraniczającej z drogą KDg-2;
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,

- c) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
- e) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
- f) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- g) 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 ponad naturalny poziom terenu, z elementów prefabrykowanych.

#### § 9

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ-1, KDL-1 do KDL-4, KDD-1 do KDD-6, KDg-1 do KDg-4, E-1 do E-3, K-1 i K-2, stanowiących obszar przestrzeni publicznej, określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 10

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.

#### § 11

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1 do MN-8:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej 1500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 750 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o których mowa w lit. a, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
    - w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
    - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a, terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.,
  - c) szerokość frontu działek co najmniej:
    - dla zabudowy wolno stojącej 22 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej 18 m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od  $80^{\circ}$  do  $90^{\circ}$ ,
  - e) ustalenia, o których mowa w lit. a), c) i d), nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
  - f) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a) i lit. c);
- 2) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1:
  - a) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki, na której ma być lokalizowana zabudowa, na: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
    - w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
    - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a), terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od  $80^{\circ}$  do  $90^{\circ}$ ,
  - d) ustalenia, o których mowa w lit. a) i c), nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
  - e) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek określonych w lit. a);

- 3) dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem UP-1:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
    - w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
    - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a), terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.,
  - c) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 40 m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
  - e) ustalenia o których mowa w lit. a), c) i d), nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną;
- 4) dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem US-1:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
    - w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
    - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a), terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.,
  - c) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 40 m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
  - e) ustalenia, o których mowa w lit. a), c) i d), nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną.

## § 12

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.

## § 13

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) Energetyka: możliwość prowadzenia kabli energetycznych liniach rozgraniczających dróg, zarówno publicznych, jak i prywatnych.
- 3) 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 przedsiębiorcą 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 obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
- 4) 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.
- 5) Melioracje:
- a) wzdłuż rowów melioracyjnych należy pozostawić pas terenu o szerokości min. 4 m wolny od nasadzeń zieleni wysokiej,
  - b) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
  - c) uzgodnić prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,
  - d) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej, inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na własny koszt, pod nadzorem osoby posiadającej niezbędne uprawnienia.
- 6) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
- 7) Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 8) Realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
- 9) Stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

#### § 14

Określa się następujący układ komunikacyjny:

- 1) Ustalenia ogólne:
- a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej 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 terenów oznaczonych symbolami: MN-2, UP-1 można zapewnić również 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. 10 m;
    - 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 wyposażać 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) Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
- a) KDZ-1 – droga zbiorcza, o szerokości od 16 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu, (w istniejących granicach własności),
  - b) KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4 – droga lokalna, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu; całkowita szerokość 12m, w granicach planu część terenu drogi z przeznaczeniem na poszerzenie,
  - c) KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6 – drogi dojazdowe, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu 10 m,
  - d) KDg-1, KDg-3, KDg-4 – droga transportu rolnego, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu 10 m,
  - e) KDg-2 – droga transportu rolnego, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu, w istniejących granicach własności.

#### § 15

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

- 1) w wysokości 1% dla:
  - a) terenów dróg oznaczonych symbolami: KDZ-1, KDL-1 do KDL-4, KDD-1 do KDD-6, KDg-1 do KDg-4,
  - b) terenów oznaczonych symbolami: UP-1, US-1, E-1, E-2, E-3, K-1, K-2.

2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§ 16

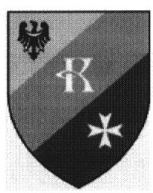
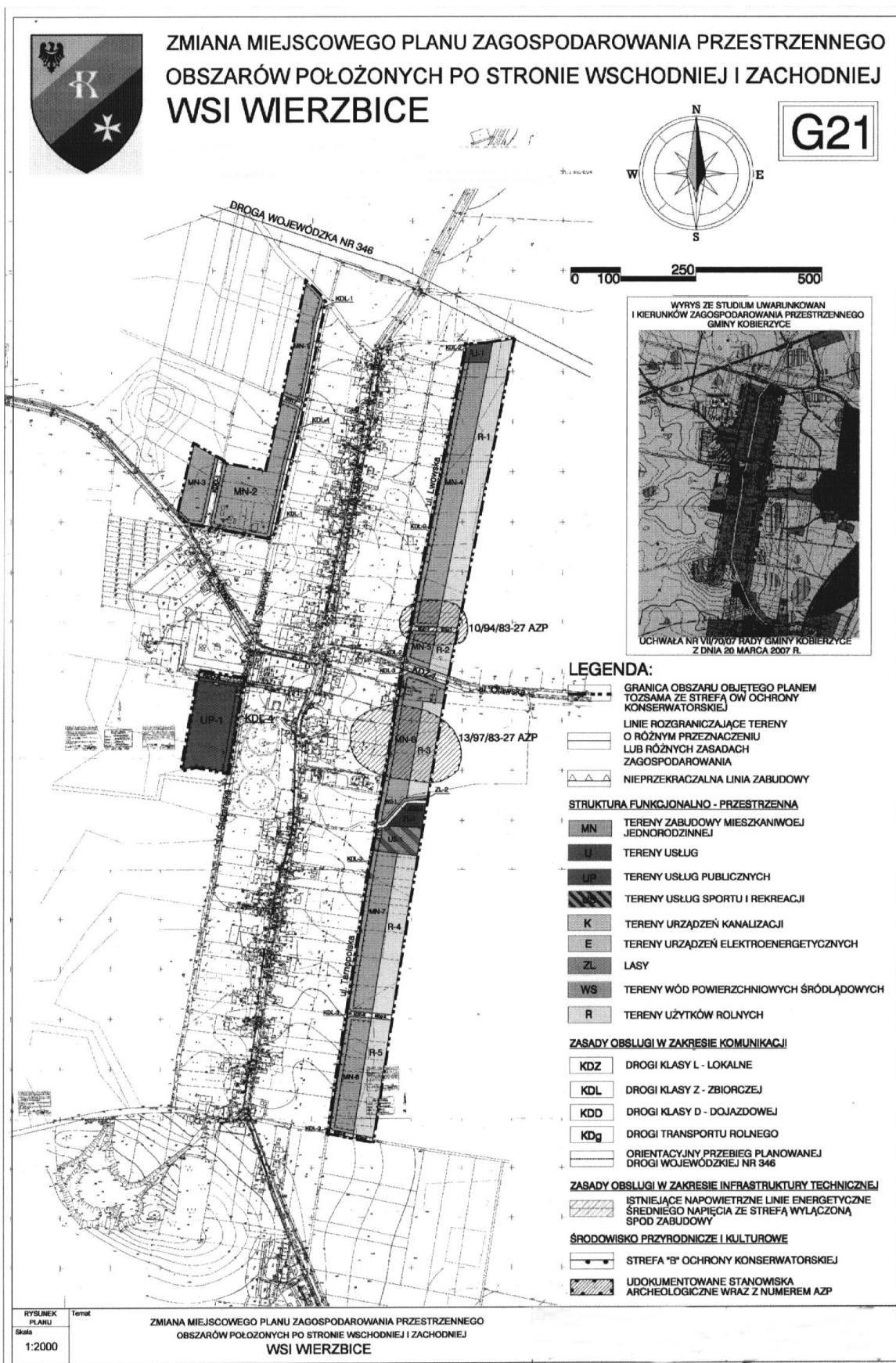
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 17

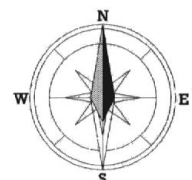
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*CZESŁAW CZERWIEC*

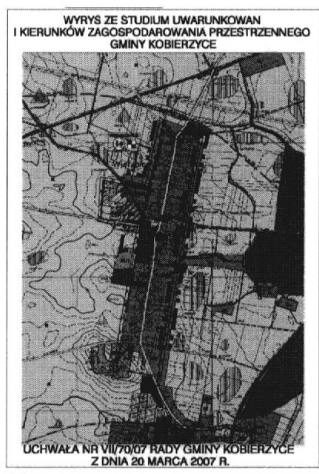




ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBSZARÓW POŁOŻONYCH PO STRONIE WSCHODNIEJ I ZACHODNIEJ  
 WSI WIERZBICE



G21



- LEGENDA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAMĄ ZE STREFĄ OŚ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA**
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - U TERENY USŁUG
  - UP TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
  - UR TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
  - K TERENY URZĄDZEŃ KANALIZACJI
  - E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
  - ZL LASY
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - R TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH
- ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**
- KDZ DROGI KLASY L - LOKALNE
  - KDL DROGI KLASY Z - ZBIORCZEJ
  - KDD DROGI KLASY D - DOJAZDOWEJ
  - KDg DROGI TRANSPORTU ROLNEGO
  - ORIENTACYJNY PRZEBIEG PLANOWANEJ DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 346
- ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- ISTNIEJĄCE NAPONOWE LINIE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ZE STREFĄ WYŁĄCZONĄ SPÓD ZABUDOWY
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE**
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - UDOKUMENTOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP

Załącznik nr 2 do uchwały Rady  
Gminy Kobierzyce nr XXX/366/09 z  
dnia 13 lutego 2009 r. (poz. 1450)

## **ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU**

### **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po stronie wschodniej i zachodniej wsi Wierzbice**

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3 do uchwały Rady  
Gminy Kobierzyce nr XXX/366/09 z  
dnia 13 lutego 2009 r. (poz. 1450)

## **ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH PO STRONIE WSCHODNIEJ I ZACHODNIEJ WSI WIERZBICE 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 po stronie wschodniej i zachodniej wsi Wierzbice, inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. 350 m,
- sieć wodociągowa o łącznej długości ok. 2400 m,
- sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 2400 m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy. Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.