



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 22 lutego 2016 r.

Poz. 887

### UCHWAŁA NR XII/186/15 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 27 listopada 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kruczej w środkowej części wsi Solna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z Uchwałą Nr IV/41/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 stycznia 2015r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kruczej, w środkowej części wsi Solna, po stwierdzeniu, iż przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kruczej, w środkowej części wsi Solna, zwany w dalszej części niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar w granicach ustalonych na rysunku planu.

**§ 2. 1.** Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust 1, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

---

<sup>1)</sup>zmiana tekstu jednolitego, wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2015r., poz. 443, poz. 774, poz.1265, poz.1434, poz. 1713 i poz. 1777.

- 1) obowiązujących ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały zawartą w rozdziałach;
- 2) obowiązujących ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
  - a) granicę obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole literowe z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenie:
    - **1MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
    - **1RM/MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
    - **1KS** – teren urządzeń komunikacji,
    - **1K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,
    - **1KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalna,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) granicę strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
  - f) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają znaczenie informacyjne.

5. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem, problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 4, w planie nie ustala się:

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

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru, o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje minimum 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, minimum 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie, nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,

- c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (w szczególności szklarnie, altany, wiaty);
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlanego naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 8, ust. 1, pkt. 1, lit. b, c, d, e;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę zgodną z definicją zabudowy jednorodzinnej, o której mowa w § 3 pkt. 2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002.75.690);
- 10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach niniejszej uchwały spośród zakresów niżej wymienionych:
- a) usługi publiczne – działalność użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
    - oświaty, nauki, kultury,
    - ochrony przeciwpożarowej,
    - zdrowia i opieki społecznej – przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia,
    - sportu i rekreacji,
    - administracji publicznej,
  - b) niepubliczne usługi oświaty – działalność związana z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursów i szkoleń,
  - c) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
  - d) usługi finansów – działalność związana z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno – rentowymi,
  - e) usługi gastronomii – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno – rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - f) usługi handlu detalicznego – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedażowej do 200 m<sup>2</sup> a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnia, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,

- g) usługi obsługi firm i klienta – działalność biur związanych z obsługą nieruchomości, wynajmem specjalistów, badaniami, laboratoriami technicznymi, 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; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży, usługi przewodnickie i informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie;
- 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć definicję urzędzeń, zgodnie z art. 143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015. poz. 782 z późn. zm.).

## **Rozdział 2.**

**Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów**

§ 4. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1MN/U**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi sportu i rekreacji,
  - b) garaże,
  - c) miejsca do parkowania, ciągi piesze i rowerowe,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością robót budowlanych,
  - b) realizacja nowej zabudowy,
  - c) typy zabudowy mieszkaniowej – wolnostojąca lub bliźniacza,
  - d) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,6,
  - e) powierzchnia działki budowlanej dla funkcji usługowej – nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>
  - f) powierzchnia działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodinnym wolnostojącym – nie mniej niż 675 m<sup>2</sup>,
  - g) powierzchnia działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodinnym, w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 337 m<sup>2</sup>,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,

- i) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 13,
  - j) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - k) liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - l) liczba kondygnacji nadziemnych budynków garaży i gospodarczych – nie więcej niż 1 kondygnacja,
  - m) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – nie więcej niż 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. n,
  - n) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – nie więcej niż 5,00 m,
  - o) geometria dachów (rodzaj dachów) – dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia w przedziale  $38^\circ \div 45^\circ$ ,
  - p) w połaciach dachów dopuszcza się stosowanie okien, lukarn, świetlików,
  - q) ustalony przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych w lit. o nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit p, zadaszeń wejść do budynków, tarasów;
- 5) wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie obowiązują w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej, sytuowanych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 6) zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej może być realizowane, jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej.

§ 5. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1RM/MN**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RM/MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
  - b) garaże,
  - c) miejsca do parkowania, ciągi piesze,
  - d) zieleń urządzone,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrzne;
- 3) zakaz prowadzenie działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 4) zakaz obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP);
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) realizacja nowej zabudowy,
  - b) typy zabudowy mieszkaniowej – wolnostojąca lub bliźniacza,
  - c) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,
  - d) powierzchnia działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym – nie mniej niż 675 m<sup>2</sup>,

- e) powierzchnia działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 337 m<sup>2</sup>,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
  - g) powierzchnia budynku mieszkalnego, przeznaczona do prowadzenia działalności usługowej w ramach przeznaczenia uzupełniającego – nie więcej niż 30% i nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. h,
  - h) powierzchnia budynku mieszkalnego, przeznaczona do prowadzenia niepublicznych usług oświaty w ramach przeznaczenia uzupełniającego – nie więcej niż 30% i nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - i) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 13,
  - j) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - k) liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - l) liczba kondygnacji nadziemnych budynków garaży i gospodarczych – nie więcej niż 1 kondygnacja,
  - m) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – nie więcej niż 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. n,
  - n) wysokość garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – nie więcej niż 6,0 m,
  - o) geometria dachów (rodzaj dachów) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia w przedziale 38° ÷ 45°,
  - p) geometria dachów (rodzaj dachów) budynków niemieszkalnych i nieusługowych – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia w przedziale 30° ÷ 45°, z dopuszczeniem minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych nie mniejszego niż 12°, dla parterowych budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>,
  - q) w połaciach dachów dopuszcza się stosowanie okien, lukarn, świetlików,
  - r) przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych ustalony w lit. o i p, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit q, zadaszeń wejść do budynków, tarasów;
- 6) wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie obowiązują w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej, sytuowanych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 7) zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej może być realizowane, jako samodzielna funkcja, w granicach wydzielonej działki budowlanej.

**§ 6. 1.** Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1KS**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) realizacja nowej zabudowy,
  - b) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,

- c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 10%,
- d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – nie więcej niż 90%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 13,
- f) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- g) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – nie więcej niż 9,0 m,
- h) geometria dachów (rodzaj dachów) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia w przedziale  $38^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
- i) w połaciach dachów dopuszcza się stosowanie okien, lukarn, świetlików,
- j) przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych ustalony w lit. h, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit. i, zadaszeń wejść do budynków, tarasów.

3. Zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej może być realizowane, jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej.

§ 7. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem: **1K**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1K**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna - kanalizacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust 1,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) miejsca do parkowania,
  - d) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących budowli, z dopuszczeniem robót budowlanych;
- 2) intensywność zabudowy nie więcej niż 1,0 i nie mniej niż 0,25;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – do 0%;
- 4) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – do 100%.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zasad i warunków sytuowania**

##### **tablic i urządzeń reklamowych, a także standardów jakościowych ogrodzeń**

§ 8. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie sposobu usytuowania budynków:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną klasy lokalna, oznaczoną symbolem **1KDL** (ul. Krucza),
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a nie obejmują:
    - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,

- schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,50 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach,
  - d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w lit. a, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie kolorystyki pokrycia dachowego – stosowanie dla pokryć dachowych koloru ceglastego, matowego;
- 3) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych:
- a) elewacje ceglane lub tynkowane, w kolorach pastelowych, stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków (np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu),
  - b) zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 4) w zakresie umieszczania znaków informacji wizualnej:
- a) zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej (w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych), nie będących znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub elementem Gminnego Systemu Informacji, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów o powierzchni reklamowej nie większej niż 3m<sup>2</sup>, informujących o działalności prowadzonej na działce budowlanej, na której szyld się znajduje,
- 5) w zakresie standardów jakościowych ogrodzeń:
- a) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,60m;
  - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szaf przyłączeniowych);
- 6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 7) w zakresie wysokości zabudowy (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) – nie więcej niż 15,0 m, z zastrzeżeniem: § 4 ust. 2 pkt 4 lit. m i n, § 5 ust. 2 pkt 5 lit. m i n oraz § 6 ust. 2 pkt 3 lit. g.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 9.** Dla obszaru objętego planem, ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym uwzględniające położenie w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Branica o kodzie PLRW 6000161346749, stanowiącej część scalonej części wód Czarna Woda (SO0809):

- 1) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem:
- a) nakazuje się utwardzanie placów, podjazdów, miejsc do parkowania, na terenach oznaczonych symbolem **1KS** i **1K** oraz obsługujących projektowaną zabudowę usługową na terenach oznaczonym symbolem **1MN/U** i **1RM/MN**, instalowanie urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej (w sytuacji, kiedy zaistnieje niebezpieczeństwo ponadnormatywnego ich zanieczyszczenia), z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie oczyszczonych ścieków deszczowych na terenie działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,



- d) nakazuje się, w okresie prowadzenia robót budowlanych, stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniami wyplukiwanymi z materiałów oraz wyciekami z maszyn i samochodów (w szczególności stosowanie systemów separacji ropopochodnych),
  - e) zakaz wprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych bezpośrednio do gruntu;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – ustala się stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw;
  - 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – nakazuje się wykorzystanie do celów budowlanych (w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu) niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) dopuszcza się, przemieszczanie niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót, o których mowa w ust. 3, poza obszar objęty planem, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych, o ile nie spowoduje to przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
  - 5) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu:
    - a) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony symbolem **1MN/U**, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe (w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie na działce budowlanej),
    - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1RM/MN**, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, odpowiednio;
  - 6) w zakresie zieleni – kształtowanie nowej zieleni poprzez wprowadzenie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew.

## **Rozdział 5.**

### **Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 10. 1.** Dla ochrony domniemanych zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych i oznacza na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi, ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W celu ochrony historycznego układu i charakteru zabudowy, dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, w tym zespołu folwarcznego ustala się granicę strefy „**B**” ochrony konserwatorskiej i oznacza na rysunku planu.

4. Dla strefy „**B**” ustala się:

- 1) obowiązuje pierwszeństwo dla wszelkich działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) zasadnicza bryła noworealizowanego budynku na planie prostokąta, z dopuszczeniem elementów drugorzędnych, takich jak ganki wejściowe, zadaszenia wejść, dobudowane garaże, tarasy, balkony,
  - b) noworealizowana zabudowa nie może przewyższać skalą, zlokalizowanej w sąsiedztwie, zabudowy zabytkowej (zabytkowego zespołu dworsko – folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków);
- 3) 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 okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;

- 4) przy inwestycjach związanych z rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 5) 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.

### **Rozdział 6.**

#### **Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.**

§ 11. 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki dla wolnostojącego budynku mieszkalnego lub usługowego nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego nie mniejsza niż 750 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego lub usługowej nie mniejsza niż 20,00 m;
- 4) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniejsza niż 16,0m;
- 5) kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1 i 2, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla budynku w zabudowie zagrodowej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 6.**

#### **Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 12. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1KDL**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,70 m do 15,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, według poniższych wskaźników, określonych jako minimalne, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji mieszkaniowej, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji usługowej, w tym usługi handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług powyżej 50 m<sup>2</sup>;

3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1÷2, należy odpowiednio sumować.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 16 do 40;
- 3) 5% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 40.

**§ 14. 1.** Dla obszaru planu ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
  - a) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej,
  - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę;
- 2) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych na zasadach: odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się w obszarze objętym planem lub magazynowanie w zbiornikach, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 lit. a i b;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo – gospodarczych na zasadach:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych, do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
  - b) neutralizowanie ścieków przemysłowych powstających w wyniku działalności usługowej poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii na terenie inwestora;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
  - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie przekraczającej 100 kW;
- 5) zaopatrzenie w ciepło na zasadach: ogrzewanie elektryczne, a także indywidualne instalacje centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 .

2. W obszarze objętym planem dopuszcza się prowadzenie, innych przewodów (sieci) niż wymienione w ustępie 1, w szczególności teletechnicznych, telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

3. W obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także budowę nowych sieci infrastruktury technicznej (w tym kablowych, elektroenergetycznych i teletechnicznych), przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media.

4. W obszarze objętym planem nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami: o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

## **Rozdział 7.**

### **Przepisy dotyczące stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4**

**§ 15.** Dla terenów, w obszarze objętym planem, ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30 %.

## **Rozdział 8. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 17. Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

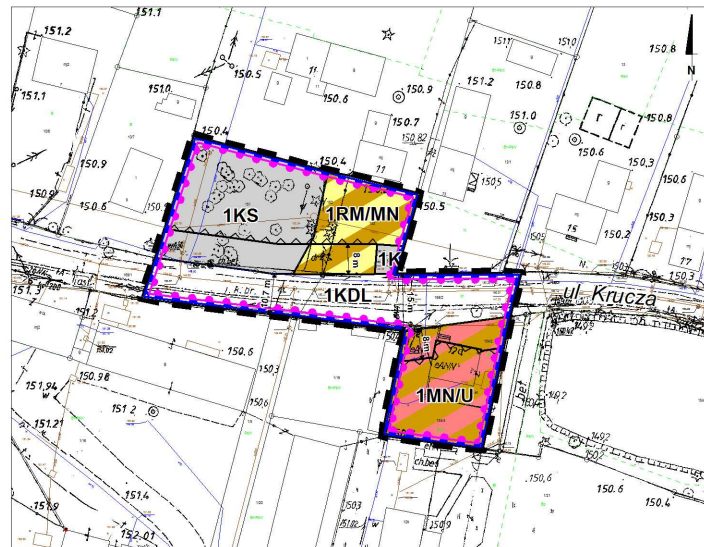
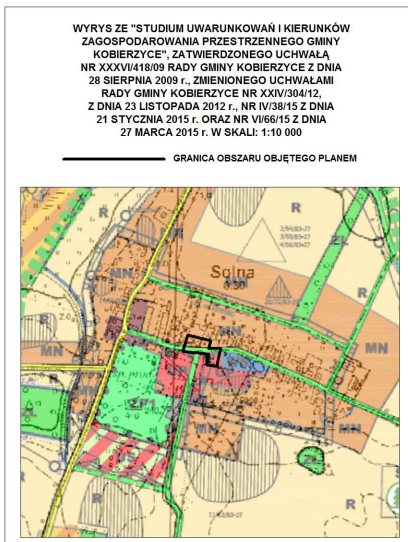
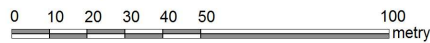
Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:

*E. Regulska*



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. KRUCZEJ W ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI SOLNA

Rysunek planu w skali 1:1000



**Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XII/186/15  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 listopada 2015 r.**

**LEGENDA:**  
**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA GRAFICZNE NA RYSUNKU PLANU:**

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Symbole literowe z wyróżnieniem cyfrowym, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenie:
- MN/U Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- RM/MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
- KS Teren urządzeń komunikacji
- K Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KDL Teren drogi publicznej klasy lokalna
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Granica strefy "OIW" ochrony zabytków archeologicznych
- Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej

# G38

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/186/15  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 listopada 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PLANU, W TRAKCIE WYŁOŻENIA  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. KRUCZEJ W ŚRODKOWEJ CZĘŚCI  
WSI SOLNA.**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.<sup>1)</sup>),

**Rada Gminy Kobierzyce,  
postanawia co następuje:**

w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kruczej w środkowej części wsi Solna, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015r., poz. 443, poz. 774, poz.1265, poz.1434, poz. 1713 i poz. 1777.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/186/15  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 listopada 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE  
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI, Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.<sup>1)</sup>),

**Rada Gminy Kobierzyce  
rozstrzyga:**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kruczej w środkowej części wsi Solna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w sposób następujący:

Ustalenia projektu planu nie powodują konieczności realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego ani sieci infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy.

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015r., poz. 443, poz.774, poz. 1265, poz.1434, poz. 1713 i poz. 1777.