

**UCHWAŁA NR XXXVII/550/14  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 24 stycznia 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego wsi Kuklice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr VIII/75/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 maja 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice 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 roku, zmienionym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 2, w planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i naziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;

3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,

c) występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);

4) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;

5) przeznaczenie uzupełniające 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, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

6) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem – zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

7) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;

5) strefa ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

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

1) usługi publiczne - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:

a) usługi oświaty, nauki, kultury,

b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,

c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,

d) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji,

e) administracja publiczna;

2) zabudowa usługowa - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

a) budownictwo – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych, usług z zakresu produkcji budowlanej,

b) finanse - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych 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,

c) gastronomia - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,

d) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,

- e) handel hurtowy - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów (do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży),
- f) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
- g) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć niepubliczną działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
- h) obsługa firm i klienta - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, 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,
- i) transport – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacji paliw,
- j) usługi drobne – tereny przeznaczone pod działalność związaną z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, zegarmistrzowskimi, naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 5) zabudowa zagrodowa – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 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).

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

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) UP - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) US - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

f) RM/MN, R/B – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) powierzchnia, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

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

1) w strefie ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,

b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej (w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią),

c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzennoarchitektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,

d) budynki dwukondygnacyjne o wysokości do 9 m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła na planie prostokąta (nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość),

e) należy wykluczyć wprowadzenie portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.,

f) w nowej lub przebudowanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe (ewentualnie z naczółkami), symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 350 -450, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym,

g) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosować formy dachu i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

h) w budynkach murowanych elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje kamienne, tynkowane lub o ceglany licu, w kolorach pastelowych,

i) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding), jako materiałów okładzinowych,

j) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,

k) elementy dysharmonizujące, niespełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie,

l) inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań archeologicznych,

m) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, a formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,

n) obowiązek zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,

o) umieszczanie reklam i innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element dysharmonizujący jest zabronione,

p) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,

q) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

r) zakaz stawiania wolno stojących silosów - dopuszcza się silosy obudowane;

2) na obszarze opracowania planu znajdują się obiekty wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- a) zespół folwarczny, ul. Wspólna 2, 4,
- b) dom mieszkalny, ul. Wspólna 4,
- c) budynek gospodarczy I, ul. Wspólna 4,
- d) budynek gospodarczy II, ul. Wspólna 4,
- e) budynek gospodarczy III, ul. Wspólna 2,
- f) mur ogrodzeniowy, ul. Wspólna 04,
- g) zespół d. szkoły, ul. Lipowa 19,
- h) budynek gospodarczy, ul. Lipowa 19,
- i) transformator, ul. Kasztanowa,
- j) dom mieszkalny, ul. Wspólna 5, 5a, 7, 7a,
- k) dom mieszkalny, ul. Wspólna 8, 8a, 10, 10a,
- l) dom mieszkalny, ul. Wspólna 9, 9a, 11, 11a;

3) dla obiektów, o których mowa w pkt. 2 obowiązują następujące ustalenia:

- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - d) utrzymać – lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 4) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi w obrębie stanowisk archeologicznych o numerach: 12/60/83-28-AZP, 6/54/83-28-AZP, 3/40/83-27-AZP, 7/55/83-28-AZP wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarze stanowisk archeologicznych ustala się zakaz zalesień.

**§ 8.** 1. Tereny oznaczone symbolami 1UP i 1US stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) minimalne powierzchnie działek:

a) dla terenów MN, RM/MN, MN/U – 1500 m<sup>2</sup> dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu wolnostojącego i 750 m<sup>2</sup> dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu bliźniaczego,

b) dla terenów MW – 1500 m<sup>2</sup>,

c) dla terenów U, US i UP – 2 000 m<sup>2</sup>,

d) dla pozostałych terenów – 10 m<sup>2</sup>;

2) minimalne szerokości frontów działek:

a) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt. 1 lit. a,

b) 20m dla terenów, o których mowa w pkt. 1 lit. b,

c) 2 m dla pozostałych terenów, o których mowa w pkt 1 lit.c;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) (stwierdzona nieważność)<sup>1</sup>;
- 2) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 20kV;
- 3) określa się strefę wolną od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznej średniego napięcia 20kV:
  - a) w granicach strefy od napowietrznej linii energetycznej obowiązują ustalenia:
    - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - zakaz sadzenia drzew,
    - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,
  - b) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej linii energetycznej w tym jej realizację w formie kablowej (podziemnej);
- 4) dla terenów 1R, 2R, 3R, 1ZD, wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

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

- 1) nowo wydzielane dojazdy wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7 m dla dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 10 m dla dojazdów wewnętrznych, 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-jezdne 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;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 1R/B i 7R/B poprzez niepubliczne drogi transportu rolnego o szerokościach w liniach rozgraniczających minimum 7 m, o jednym włączeniu do drogi publicznej.

**§ 12.** W zakresie zasad budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
  - b) zabrania się odprowadzenia ścieków do wód podziemnych, wód powierzchniowych oraz gruntu,
  - c) dopuszcza się budowę urządzeń, budowli podczyszczających ścieki odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,

<sup>1</sup> Stwierdzona nieważność: §10 pkt 1 i §12 pkt. 5 lit. e i f uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXXVII/550/14 z dnia 24 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 23 września 2014r. – Sygn. akt II SA/Wr 516/14, który uprawomocnił się od dnia 18 listopada 2014r.

- d) ścieki przemysłowe powstające w wyniku działalności usługowej lub produkcyjnej należy zneutralizować (oczyścić) na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
- e) (stwierdzona nieważność)<sup>2</sup>,
- f) (stwierdzona nieważność)<sup>3</sup>,
- g) dla terenów R/B dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do:
- szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne - obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
  - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- a) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
- c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. b,
- d) przez teren objęty planem przebiegają rowy melioracyjne, dla których dopuszcza się ich likwidację, modernizację, przebudowę lub zarurowanie,
- e) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 9) 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.
- § 13.** Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

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

- § 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 13MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
    - b) garaże, zabudowa gospodarcza,
    - c) infrastruktura techniczna.
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 wolnostojących budynkach usługowych;

<sup>2</sup> Stwierdzona nieważność: §10 pkt 1 i §12 pkt. 5 lit. e i f uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXXVII/550/14 z dnia 24 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 23 września 2014r. – Sygn. akt II SA/Wr 516/14, który uprawomocnił się od dnia 18 listopada 2014r.

<sup>3</sup> tamże.

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

d) w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z terenami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt. 1;

5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;

6) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m;

7) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1 ustala się następujące zasady kształtowania dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

8) poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1 ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°;

9) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.

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

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

2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 0,8;

4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150 m<sup>2</sup>;

5) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50 m<sup>2</sup>;

6) ustala się wskaźnik:

a) co najmniej 675 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny w układzie wolnostojącym,



b) co najmniej 337 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym.

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

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,

b) 750 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;

2) w przypadku wprowadzenia usług o powierzchni całkowitej 100-150 m<sup>2</sup> - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;

3) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

4) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;

3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>;

4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, finansów, gastronomii, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych;

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDD, 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt. 1;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1) ustala się następujące zasady kształtowania dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1 ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°;

6) wysokość budynków gospodarczych garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;

7) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,7;
- 4) ustala się wskaźnik co najmniej 150 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym;
- 5) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych i nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM/MN do 8RM/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 2) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KDD, 3KDD, 2KDW, 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 3WS, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt. 1;

5) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1 ustala się dachy budynków mieszkalnych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

6) poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1 ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ;

7) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu  $12^{\circ}$ , kryte materiałem dachówkopodobnym;

8) wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10 m, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt. 1;

9) wysokość budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

10) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;

2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,5;

4) ustala się wskaźnik:

- co najmniej 675 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodinnym w układzie wolnostojącym,

- co najmniej 337 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodinnym w układzie bliźniaczym,

- co najmniej 1500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>;

6) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:

a) 3000 m<sup>2</sup> dla budynku zagrodowego,

b) 1500 m<sup>2</sup> jednego dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego,

c) 750 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;

2) w przypadku wprowadzenia usług o powierzchni całkowitej 100-150 m<sup>2</sup> - powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;

3) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

4) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na 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 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,

c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, turystyki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych, obsługi firm i klienta;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) garaże, zabudowa gospodarcza,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 8 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDL, 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;

3) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt. 1;

4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;

6) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m;

7) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1 ustala się dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

8) poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1 ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;

2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,3;

4) ustala się wskaźnik:

a) co najmniej 675 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny w układzie wolnostojącym,

b) co najmniej 337 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodinnym w układzie bliźniaczym;

5) maksymalna powierzchnia sprzedażowa usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden 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 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,

c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług,

d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,

e) 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),

f) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a do d.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych, obsługi firm i klienta.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt. 1;

5) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m;

6) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1 ustala się dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

7) poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1 ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;

2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,0.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;

2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup> – do 50 m<sup>2</sup>;

3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;

4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające: garaże, zabudowa gospodarcza, infrastruktura techniczna.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt. 1;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1 ustala się dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

5) poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt. 1 ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°;

6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

7) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%;

2) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się od 0,1 do 1,8.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup> – do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 3m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 1WS, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 3) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne formy dachów.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,01 do 0,8.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup> – do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R/B do 7R/B ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz niepublicznych dróg transportu rolnego, o których mowa w § 11 pkt. 2;

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich;

3) ustala się zakaz:

a) działalności związanej z peletowaniem słomy,

b) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,

c) lokalizacji silosów,

d) lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m<sup>2</sup>,

e) lokalizacji obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),

f) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

g) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDL, 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 3KDD, 1KDG, 2KDG, zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDD, 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

d) w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2WS, 4WS, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, z zastrzeżeniem pkt. 3, nie może przekraczać 12 m;

3) wysokość budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7 m;

4) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m;

5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

6) dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°;

7) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o minimalnym nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:

1) zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%,

b) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się wskaźnik co najmniej 3 000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,

b) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,

c) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

5. Na terenach 1R/B i 2R/B ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów: co najmniej 2 miejsca postojowe na działkę budowlaną wliczając w to garaże.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;



2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się przejazdy mostkowe lub zarurowanie.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą;

2) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZD ustala się przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych.

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

1) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

2) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka.

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

1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;

2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m;

3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;

4) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0.

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1K, 2K ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej, kanalizacja.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;

2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m;

3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;

4) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się przeznaczenie podstawowe – komunikacja publiczna: drogi lokalne (drogi klasy „L”).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla drogi 1KDL: 6m – 12m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi 2KDL: 11m – 24m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi 3KDL: 6m – 24m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się przeznaczenie podstawowe – komunikacja publiczna: drogi dojazdowe (drogi klasy „D”).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla drogi 1KDD: 7m – 16m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi 2KDD: 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi 3KDD: 6m – 8m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 5KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla drogi 1KDW, 2KDW: 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi 3KDW: 7m – 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi 4KDW, 5KDW: 7,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 2KDg ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi transportu rolnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla drogi 1KDg: 8m - 9m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi 2KDg: 5m, zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe.**

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

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