

RADA GMINY KOBIERZYCE

Al. Pałacowa 1

55-040 Kobierzyce

tel. (+4871) 36-98-120

fax. (+4871) 31-11-252

www.ugk.pl

e-mail: info@ugk.pl



Uchwała nr XLVIII/590/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 października 2010 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Solna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXIX/478/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 listopada 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Solna oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Solna, zwany dalej planem, który obejmuje obszar w rejonie ulicy Słonecznej, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 10, w planie nie określa się:
 - 1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna:
 - a) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, stacje transformatorowe słupowe lub kontenerowe, urządzenia pomiarowe, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej, przepompownie ścieków, separatory substancji ropopochodnych i chemicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej, studnie chłonne, zbiorniki z funkcją retencyjną, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - d) sieci ciepłownicze wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - e) sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - f) sieci telekomunikacyjne, rozdzielnie, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca 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; następujące części budynków, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5 nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 3) obiekt usługowo-handlowy - należy przez to rozumieć obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka; w którym minimum jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m² powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m² powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100 m² powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu

podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

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

§ 3.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.
4. 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 2 do uchwały.

§ 4.

Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) 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 związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 2) gastronomia - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 3) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 5) obsługa firm i klienta - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem

informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;

- 6) zdrowie i opieka społeczna - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 7) usługi - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 8) obiekty i urządzenia elektroenergetyczne - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 9) 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;

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
- 3) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN i 4MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 5) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) ograniczenie określone w pkt 5 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej:

- 1) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, w której ustala się:
 - a) prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
 - b) art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) należy stosować odpowiednio;
- 2) w granicach obszaru objętego planem położone są dwa stanowisko archeologiczne: nr 1/53/83-27 AZP oraz 8/60/83-27 AZP w odniesieniu do których obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać 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;
- 3) przed rozpoczęciem budowy, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 8.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN dopuszcza się realizację na danej działce budowlanej nie więcej niż dwa wolnostojące budynki niemieszkalne (budynek gospodarczy, garaż, budynek usługowy);
- 2) przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20kV;
- 3) wyznacza się strefę wolną od zabudowy kubaturowej o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20kV:
 - a) dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN stwierdzono nieważność¹,

¹ stwierdzono nieważność § 8 pkt 3 lit. a we fragmencie: "-wówczas strefę ochronną stosuje się zgodnie ze zmienionym przebiegiem linii", lit. b we fragmencie: "-wówczas obszar oddziaływania narysowany na rysunku jest nieobowiązujący" i pkt. 4 uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XLVIII/590/10 z dnia 22 października 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Solna – prawomocnym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 19 kwietnia 2011r. – Sygn. akt II SA/Wr 15/11.

- b) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych stwierdzono nieważność¹;
- c) w granicach strefy od napowietrznej linii średniego napięcia SN obowiązują ustalenia:
 - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew,
 - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
- 4) stwierdzono nieważność¹;
- 5) zabudowy dla terenów określonych w § 12, 13, 14 i 15 wprowadza się zakaz zabudowy.

§ 9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zezwolenia i na warunkach określonych przez zarządcę terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - c) budowę nowych stacji transformatorowych należy realizować na terenie oznaczonym symbolem 1E lub na terenach innych z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
 - d) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu

¹ stwierdzono nieważność § 8 pkt 3 lit. a we fragmencie: "-wówczas strefę ochronną stosuje się zgodnie ze zmienionym przebiegiem linii", lit. b we fragmencie: "-wówczas obszar oddziaływania narysowany na rysunku jest nieobowiązujący" i pkt. 4 uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XLVIII/590/10 z dnia 22 października 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Solna – prawomocnym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 19 kwietnia 2011r. – Sygn. akt II SA/Wr 15/11.

- i/lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 11) na obszarze objętym planem może występować sieć drenarska. W przypadku jej uszkodzenia należy powiadomić zarządcę sieci drenarskiej a następnie dokonać naprawy na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi melioracji wodnych.

§ 10.

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 1ZI i 1E na 30%;
- 2) pozostałych terenów na 1%.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów.

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a) obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i

- składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone od linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu, w odległości, dla terenu:
 - a) 1MN:
 - 15 m od drogi 1KDL,
 - 7 m od drogi wewnętrznej 4KDW,
 - 4 m od terenu 1WS,
 - b) 2MN:
 - 15 m od drogi 1KDL,
 - 6 m od drogi 1KDD,
 - 7 m od drogi wewnętrznej 3KDW,
 - 4 m od strony północnej granicy terenu,
 - c) 3MN:
 - 7 m od drogi wewnętrznej 2KDW,
 - 4 m od terenu 3WS,
 - d) 4MN:
 - 20 m od drogi 1KDL,
 - 6 m od drogi 1KDW,
 - 4 m od terenu 2WS;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9 m;
 - 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
 - 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką, w kolorze ceglastym matowym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic) z zachowaniem wymogów określonych w lit. a),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
 - 8) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%,

- 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m² dla jednego budynku typu wolnostojącego,
 - b) 750 m² dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
 - a) 18 m dla budynku typu wolnostojącego,
 - b) 16 m dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego;
 - 3) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 uchwały.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:
 - 1) obsługę komunikacyjną dla terenu 1MN i 4MN należy zapewnić z dróg wewnętrznych odpowiednio 4KDW i 1KDW;
 - 2) dla terenów 2MN i 3MN obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi 1KDD oraz z dróg wewnętrznych odpowiednio 3KDW i 2KDW.
7. Tereny 1MN, 2MN, 3MN i 4MN znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 1 uchwały.
8. Na terenie 2MN i 3MN znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w §6 pkt 2.
9. Na terenach 1MN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
 - 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R - teren rolniczy ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolny w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym zabudowy związanej z rolną lub leśną;
 - 2) dopuszcza się lokalizację elementów ochrony akustycznej od strony linii kolejowej.
3. Teren 1R znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 1 uchwały.

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS i 3WS - tereny wód powierzchniowych ustala się przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.
3. Dopuszcza się przejazdy mostkowe do terenu 3MN.
4. Tereny 1WS, 2WS i 3WS znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 1 uchwały.
5. Wzdłuż terenów 1WS, 2WS i 3WS od strony terenów 1MN, 3MN i 4MN należy pozostawić pas wolny od wszelkiej zabudowy o szerokości minimum 3 m licząc od górnej krawędzi rowu, w celu umożliwienia prac konserwacyjnych.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZI - teren zieleni izolacyjnej ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.
3. Teren 1ZI znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 1 uchwały.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZL - teren lasów ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym związanej z gospodarką leśną.
3. Teren 1ZL znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 1 uchwały.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E - teren urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, dla zabudowy kubaturowej, jak na rysunku planu w odległości:
 - a) 6 m od strony drogi 1KDD,
 - b) 1,5 m od strony terenu 2MN;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
 - 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.
3. Teren 1E znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 1 uchwały.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL (droga w ciągu drogi powiatowej nr 1978D) - teren drogi klasy „L” lokalna ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających. Poszerzenia wyłącznie za zgodą właścicieli terenów przyległych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie

mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

4. Teren 1KDL znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 1 uchwały.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD - teren drogi klasy „D” dojazdowa ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.
4. Teren 1KDD znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 1 uchwały.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW - tereny dróg wewnętrznych ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenu:
 - 1) 1KDW i 4KDW dopuszcza się maksymalnie 2 włączenia (skrzyżowania) do drogi 1KDL;
 - 2) 2KDW i 3KDW dopuszcza się maksymalnie 1 włączenie (skrzyżowanie) do drogi 1KDL.
5. Tereny 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §6 pkt 1 uchwały.

Rozdział 4

Przepisy końcowe.

§ 20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 21.

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