

UCHWAŁA NR XXXIV/653/2021 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 26 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej, Towarowej, Handlowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIII/470/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej, Towarowej, Handlowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej, Towarowej, Handlowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, 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. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały

5. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) miejsca parkingowe – miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk postojowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,

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,

nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu oraz zbiorników retencyjnych;

- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – suma powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;
- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – 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;
- 7) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych;
- 5) oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 6) symbol terenu (numer porządkowy oraz symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu);
- 7) granice i obszar wydzielenia wewnętrznego;
- 8) symbol wydzielenia wewnętrznego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **drogi publiczne**;
- 2) **produkcja** – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości, elektrowni fotowoltaicznych - produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW z wyłączeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) **obsługi komunikacji** – tereny przeznaczone pod: parkingi terenowe, place postojowe, manewrowe, pętle i zatoki autobusowe oraz obiektów budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;

- 4) **zabudowa usługowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
- a) **finansów** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: 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,
 - b) **kultury** – tereny przeznaczone pod: teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury,
 - c) **sportu i rekreacji** – tereny przeznaczone pod działalność urzędów, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
 - d) **gastronomii** – tereny przeznaczone pod działalność: restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - e) **obsługi 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, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
 - f) **usług publicznych** – tereny przeznaczone pod usługi użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu: oświaty, nauki, kultury (w tym świetlice wiejskie), usługi związane z ochroną przeciwpożarową, zdrowie i opieka społeczna (publiczne przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, żłobki), sport i rekreacja, administracja publiczna;
 - g) **usług drobnych** – tereny przeznaczone pod: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczenie, wypożyczalnie,
 - h) **niepublicznych usług oświaty** – tereny przeznaczone pod: usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - i) **niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod usługi związane z prowadzeniem działalności: niepublicznych przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz: ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, szkół rodzenia, żłobków,
 - j) **handlu detalicznego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - k) **handlu hurtowego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
 - l) **budownictwa** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych,
 - m) **obsługi pojazdów samochodowych** – tereny przeznaczone pod lokalizację: salonów samochodowych, parkingów, obiektów do parkowania, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw,
 - n) **transportu** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 2) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) 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) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub produkcyjną;
- 4) zalicza się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem terenów usług publicznych UP - do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) dla stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod numerem 40/112/81-28 AZP [osada z późnego średniowiecza], zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P/U, U, UP, KS:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 10m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20⁰ do 160⁰;
- 2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 50m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20⁰ do 160⁰.

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

1. Elektroenergetyka: w granicach pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV (w odległości 7m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 1U, 1UP.

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

- 1) należy zapewnić obsługę komunikacyjną dla terenów o symbolach:
 - a) 1P/U – z drogi 1KDZ (ul. Towarowa) lub z drogi 2KDZ (ul. Handlowa),
 - b) 2P/U, 3P/U i 1KS – z drogi 2KDZ (ul. Handlowa),
 - c) 1UP – z ul. Ogrodowej, znajdującej się poza obszarem objętym planem,
 - d) 1U – z drogi 2KDZ (ul. Handlowa) lub z drogi 1KDL (ul. Tęczowa);
- 2) połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza granicą obszaru objętego planem należy zapewnić poprzez drogi: 1KDGP, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDL;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 10m;
- 4) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - dla produkcji oraz usług z zakresu transportu – 1 miejsce parkingowe na 4 stanowiska pracy,
 - dla usług publicznych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług publicznych,
 - dla usług handlu powyżej 100m² powierzchni sprzedaży w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży,
 - dla pozostałych usług, w tym usług handlu do 100m² powierzchni sprzedaży:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na pow. do 20m²,
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20m² do 50m²,
 - na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni usług - 2 miejsca parkingowe, z zaokrągleniem w górę,
 - w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w lit. a, należy odpowiednio sumować,
 - dla terenu 2P/U do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu 1KS, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - dla terenu 1UP do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - b) dla samochodów ciężarowych:
 - dla usług z zakresu handlu hurtowego oraz transportu:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m²,
 - następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 1000m² powierzchni całkowitej,

- dla usług z zakresu handlu detalicznego, budownictwa, obsługi pojazdów samochodowych oraz produkcji:
 - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m²,
 - następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 2000m² powierzchni całkowitej,
- do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach,
- w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w lit. b, należy odpowiednio sumować;

- 6) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 7) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 8) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, w tym m.in. dla stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
 - a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem pkt c,
 - c) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę, z wyłączeniem terenu 1UP;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych) o mocy powyżej 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - b) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii 20kV;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 12. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U i 3P/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) produkcja,
 - b) usługi z zakresu: finansów, kultury, sportu i rekreacji, gastronomii, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, handlu detalicznego w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², handlu hurtowego, budownictwa, obsługi pojazdów samochodowych, transportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) wysokości zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 24m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiat - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 18m,
 - wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - pozostałych budowli - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 99m,
 - ustalenia lit. b tiret drugi i trzeci nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (ZI) obowiązuje usytuowanie pasa zieleni izolacyjnej - wielopiętrowej o szerokości 10m, przy czym w obrębie wydzielenia wewnętrznego na maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 10% wydzielenia wewnętrznego dopuszcza się również obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przerwanie pasa zieleni w miejscach dojazdów i przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

3. 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 85%;
- 2) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 5,0.

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

- 1) określa się, minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek budowlanych - 1500m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 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.

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: finansów, kultury, sportu i rekreacji, gastronomii, obsługi firm i klienta, usług publicznych, usług drobnych, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, handlu detalicznego w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400m², obsługi pojazdów samochodowych, transportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budownictwo oraz lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi teren, o którym mowa w ust. 1.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) wysokości zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 12m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiat - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 10m,
 - wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - pozostałych budowli - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 30m,
 - ustalenia lit. b tiret drugi i trzeci nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

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 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,5.

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

- 1) określa się, minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek budowlanych - 1000m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 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.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 1UP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: transport, budownictwo, obsługa firm i klienta oraz lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu, o którym mowa w ust. 1.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) wysokości zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 12m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiat - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 10m,
 - wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - pozostałych budowli - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 15m,
 - ustalenia lit. b tiret drugi i trzeci nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia;

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

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 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,5.

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

- 1) określa się, minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek budowlanych - 1000m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 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.

§ 16. 1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking terenowy, bez zabudowy kubaturowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

§ 17. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP ustala się przeznaczenie podstawowe: droga główna ruchu przyspieszonego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 23,6m do 54,6m, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 18. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 4KDZ ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy Z-zbiorczej.

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

- 1) dla terenu 1KDZ od 40m do 49m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KDZ od 20m do 32m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 3KDZ od 18,5m do 22,3m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 4KDZ do 44,7m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy L-lokalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 5m do 7,6m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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