

UCHWAŁA NR XV/156/12
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 27 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Wincentego Witosa w środkowo-wschodniej części wsi Kobierzyce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 XLVIII/592/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 października 2010r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Wincentego Witosa w środkowo – wschodniej części wsi Kobierzyce oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Wincentego Witosa w środkowo – wschodniej części wsi Kobierzyce, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1.

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.

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

- 1) wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie minimalnej intensywności zabudowy;
- 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna – ogół podziemnych i nadziemnych 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 – linia, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys nadziemnych części budynku, za wyjątkiem: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni, ramp dla osób niepełnosprawnych, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, okapów oraz gzymsów, które mogą ją przekroczyć o wartości określone w przepisach szczegółowych planu;

3) obiekt usługowo-handlowy - 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 min. jedna niepodzielna część prze-znaczona 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 nadziemnymi częściami budynków, po zewnętrznym ich obrysie;

5) 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;

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

§ 6. Ustala 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 związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp.;

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

3) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów (do 400m² łącznej powierzchni sprzedaży), z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;

4) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiektów do nich podobnych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;

5) kultura - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury;

6) 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 itp.;

7) obsługa komunikacji samochodowej - tereny przeznaczone pod lokalizację stacji paliw wraz z towarzyszącymi obiektami, instalacjami, urządzeniami budowlanymi i parkingami;

8) turystyka – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, itp.;

9) usługi publiczne - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, administracji publicznej, itp.;

10) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;

11) zabudowa usługowa - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;

12) zdrowie i opieka społeczna - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.;

13) zielen izolacyjna – nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 7. W zakresie ogólnych zasad zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

1) dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale, dopuszcza się ich remont, rozbiórkę, przebudowę lub odbudowę a także nadbudowę, przy czym nadbudowa dopuszczalna jest jedynie do parametrów określonych w niniejszej uchwale;

2) wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;

3) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków lub ich części położonych w bliższej odległości od dróg, niż wyznaczają to nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) 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 1,30 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;

5) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

6) obowiązuje stosowaniu jednolitych materiałów i kolorystyki dla obszaru objętego planem:

a) cegła licowa (w tym płytki elewacyjne imitujące okładzinę ceglana) – kolorystyka od jasnoczerwonych do brązowo-czerwonych,

b) tynki barwione – kolorystyka w 6 zestawieniach według palety kolorystycznej NCS (Natural Color System):

- oliwka, barwa wiodąca NCS S2030–G90Y, dodatki: S1030-G90Y, S0515–Y plus cegła licowa,

- szaroniebieska, barwa wiodąca NCS S2010–R90B, dodatki: S1010-R90B, S01002–Y plus cegła licowa,

- żółć, barwa wiodąca NCS S0530-Y, dodatki: S1515-Y, S0505–G90Y plus cegła licowa,

- brązy, barwa wiodąca NCS S2020-Y20R, dodatki: S1515-Y20R, S0510–Y10R plus cegła licowa,

- zielenie i brązy, barwa wiodąca NCS S3020-Y, dodatki: S1030-Y, S1005-Y10R plus cegła licowa,

- zielenie, barwa wiodąca NCS S2020-G60Y, dodatki: S1020-G60Y, S1510-Y10R plus cegła licowa,

c) stolarka okienna i drzwiowa: kolorystyka: wprowadza się zakaz stosowania kolorów według palety RAL nr: 1003, 1005, 1006, 1018, 1023, 2002-2012, 3001-3009, 3020, 4001-4008, 5002, 5005, 5010-5013, 5015-5022, 6016-6018, 6027, 6029, 6032-6033, 8008-8022, 9004-9005, 9011 i 9017,

d) dachy:

- materiał: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,

- kolorystyka: czerwony, brązowy i grafitowy,

e) ogrodzenia:

- dopuszcza się stosowanie materiałów: cegła licowa różnie wypalana z wyłączeniem klinkieru o równomiernej barwie, elementy metalowe, drewniane, tynk,

- ustala się zakaz stosowania elementów z PCV,

- dopuszczalne formy ogrodzeń: murek z cegły licowej o wysokości 50 cm, podmurówki z cegły licowej 50 cm i wysokości całego ogrodzenia wraz z podmurówką 110 cm, mur z cegły licowej z rytmicznymi podziałami bogaty w detal (podmurówka, pilastry, zwieńczenia itp.) o wysokości od 110 do 200 cm.

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

1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;

2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;

3) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

4) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:

- a) oznaczony symbolem MN, zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) oznaczone symbolami: U oraz UP, zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych.

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

1) w granicach oznaczonych na rysunku planu, ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują następujące nakazy i zakazy:

- a) nie dopuszcza się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
- b) obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej,
- c) nie dopuszcza się lokalizacji nośników reklamowych niezwiązanych z obiektem lokalizowanym na działce;

2) stwierdzono nieważność¹

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

1) w terenie 1MN minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, nie może być mniejsza niż:

- a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- b) 500 m² dla zabudowy bliźniaczej;

2) w terenach: 1U, 2UP, 3UP minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę usługową, nie może być mniejsza niż: 1500m² ;

3) w terenie 1MN szerokości frontów działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie mogą być mniejsze niż:

- a) 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
- b) 16 m dla zabudowy bliźniaczej;

4) w terenach: 1U, 2UP, 3UP szerokości frontów działek przeznaczonych pod zabudowę usługową nie mogą być mniejsze niż 20m;

5) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi ustala się na 60°- 90°;

6) ustalenia, o których mowa w pkt 1-4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach oznaczonych symbolami: 1UP, 2UP, 3UP oraz ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach oznaczonych symbolami: 1KDGP i 1KDL.

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

1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, włączone do drogi powiatowej nr 1960D na warunkach i za zgodą zarządcy drogi;

2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

- 6 m dla dróg wewnętrznych, 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;

b) zapewnienie 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;

¹ stwierdzono nieważność § 9 pkt. 2 – rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N10.4131.108.2012.MS6 z dnia 27 lutego 2012r.

3) przed rozpoczęciem budowy, ustala się obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, w tym w liniach rozgraniczających dróg - na warunkach i za zgodą zarządcy drogi;
- 2) ustala się obowiązek sporządzenia dokumentacji technicznej, zawierającej sposób odbudowy sieci urządzeń melioracji szczegółowych, przed przystąpieniem do prac w jej obrębie;
- 3) ustala się obowiązek prowadzenia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 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, z wyłączeniem ustalenia określonego w lit. d),
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - 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 lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora;
- 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 obowiązek stosowania systemów ogrzewania opartych o niskoemisyjne źródła energii z wykorzystaniem gazu, oleju opałowego, biomasy, energii elektrycznej, nowoczesnych wysokosprawnych technologii opartych na paliwach stałych oraz innych ekologicznych technologii z wykluczeniem energii wiatrowej;
- 11) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.

§ 14. 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, na 30%.

§ 15. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) linie rozgraniczające terenu publicznej komunikacji drogowej oznaczonego symbolem 1KDL, stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linie rozgraniczające terenu publicznej komunikacji drogowej oznaczonego symbolem 1KDGP, stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) Realizację inwestycji celu publicznego dopuszcza się w całym obszarze objętym planem.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów.**

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usługowa - finanse, gastronomia, handel detaliczny, obsługa firm i klienta, turystyka, obsługa komunikacji samochodowej;

2) uzupełniające:

a) drogi wewnętrzne,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) 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.);

2) ustala się zakaz lokalizacji nowych usług związanych z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym oraz składowaniem i magazynowaniem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

3) składowanie palet drewnianych dopuszcza się wyłącznie w zamkniętych obiektach kubaturowych.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

a) 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi krajowej nr 8,

b) 6m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL, jednak nie mniej niż 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 8 m dla budynków z dachem płaskim - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) 12 m dla budynków z dachem spadzistym - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

4) zasady kształtowania dachów:

a) dopuszcza się dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,

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

c) dopuszcza się dachy płaskie;

5) 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.

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 nie może przekroczyć 60%;

2) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji, nie może przekroczyć 1,8;

3) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości: powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m².

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna poprzez jedno włączenie do drogi 1KDL drogą wewnętrzną, na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.

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

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²;

2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² - do 50m²;

- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) 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);
- 6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi publiczne,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa - finanse, gastronomia, handel detaliczny, obsługa firm i klienta, kultura, niepubliczne usługi oświaty, zdrowie i opieka społeczna;
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL, jednak nie mniej niż 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych, nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków usługowych, nie może przekraczać 11m;
- 4) dopuszcza się dowolne formy dachu;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 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;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych niezwiązanych z obiektem.

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 nie może przekroczyć 90%;
- 2) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 3,6;
- 3) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

4. stwierdzono nieważność²

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna poprzez jedno włączenie do drogi 1KDL zjazdem, na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.

² stwierdzono nieważność § 10 pkt. 4 – rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N10.4131.108.2012.MS6 z dnia 27 lutego 2012r.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UP, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi publiczne;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa - finanse, gastronomia, handel detaliczny, obsługa firm i klienta, kultura, turystyka, niepubliczne usługi oświaty, zdrowie i opieka społeczna;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości trans-portu itp.);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych usług związanych z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, 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) składowanie palet drewnianych dopuszcza się wyłącznie w zamkniętych obiektach kubaturowych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu IKDL, jednak nie mniej niż 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie w budynkach usługowych komunalnych lokali mieszkalnych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 8 m dla budynków z dachem płaskim - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 11 m dla budynków z dachem spadzistym - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się dachy spadziste o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
 - b) kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) 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.

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 nie może przekroczyć 60%;
- 2) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji, nie może przekroczyć 1,8;
- 3) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m².

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna poprzez jedno włączenie do drogi IKDL drogą wewnętrzną, na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² - do 50m²;

- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) 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);
- 6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UP, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi publiczne;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa - kultura, zdrowie i opieka społeczna;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) 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.);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych usług związanych z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, 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) składowanie palet drewnianych dopuszcza się wyłącznie w zamkniętych obiektach kubaturowych.

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

- 1) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 8 m dla budynków z dachem płaskim - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 11 m dla budynków z dachem spadzistym - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 3) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
 - b) kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) 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.

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 nie może przekroczyć 60%;
- 2) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji, nie może przekroczyć 1,8;
- 3) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m².

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL drogą wewnętrzną poprzez teren 2UP.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² - do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) 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);
- 6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa - handel detaliczny, gastronomia, finanse, obsługa firm i klienta, zdrowie i opieka społeczna, niepubliczne usługi oświaty,
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) obowiązują 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.);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych usług związanych z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, 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) składowanie palet drewnianych dopuszcza się wyłącznie w zamkniętych obiektach kubaturowych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, liczona od linii rozgraniczającej, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL, jednak nie mniej niż 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 3) usługi dopuszcza się jako wbudowane w budynki mieszkalne;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 5) dachy spadziste, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°;
- 6) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 8) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5m;
- 9) 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.

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 nie może przekroczyć 40%;
- 2) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, nie może przekroczyć 1,6;

3) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 800 m² dla budynku typu wolnostojącego,

b) 500 m² dla budynku typu bliźniaczego;

2) stwierdzono nieważność³

3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,

b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;

4) stwierdzono nieważność⁴

5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDL.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, 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.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZI, 2ZI, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zieleń izolacyjna;

2) uzupełniające:

a) ciągi piesze, ciągi pieszo – rowerowe,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) obowiązuje zagospodarowanie trawnikami oraz zielonymi pagórkami w formie ostrosłupów symetrycznych o parametrach:

a) podstawa pagórka 10 x 10 m do 12 x 12 m,

b) wysokość 3,5 m do 5 m,

c) odstęp pomiędzy pagórkami 2 m do 3 m;

2) obowiązuje lokalizacja zieleni wysokiej;

3) obowiązuje lokalizacja ogrodzeń murowanych, w formie zgodnie z §7 pkt 7 lit e) tiret trzecie.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP ustala się następujące przeznaczenie – drogi publiczne: droga klasy „GP” – głównej ruchu przyspieszonego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się następujące przeznaczenie – drogi publiczne: droga lokalna - ulica klasy „L”.

³ stwierdzono nieważność § 20, ust. 5 pkt. 2 – rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N10.4131.108.2012.MS6 z dnia 27 lutego 2012r.

⁴ stwierdzono nieważność § 20, ust. 5 pkt. 4 – rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N10.4131.108.2012.MS6 z dnia 27 lutego 2012r.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 12m do 19m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności w rejonie skrzyżowania z drogą krajową - zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) Włączenia do drogi 1KDL - na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe.

§ 24. Traci moc uchwała Nr XXXII/380/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 marca 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobierzyce położonego w obrębach Kobierzyce, Królikowice i Magnice (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 81 z dnia 7 maja 2009r. poz. 1724) na obszarze objętym planem.

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

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