

**UCHWAŁA NR XLI/816/18  
RADY GMINY KOBIERZYCE**  
z dnia 24 sierpnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
położonego wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku z Uchwałą nr XXXI/584/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice oraz po stwierdzeniu, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/756/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 8 czerwca 2018 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice, zwany dalej „planem”.

2. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/584/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice, w granicach określonych na załączniku nr 1 do tej uchwały.

**§ 2.** 1. Integralną część planu stanowią:

1) uchwała;

2) załącznik graficzny nr 1 - w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody, urządzenia dla niepełnosprawnych oraz elementy budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) obiektach produkcyjnych - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność polegająca na montażu i produkcji maszyn i robotów przemysłowych oraz rzemiosło;

3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie, przy założeniu, że jego udział będzie dominującą formą zagospodarowania powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;

4) terenie - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;

5) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i

gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

6) usługach, z zakresu:

a) budownictwa - należy przez to rozumieć firmy i bazy budowlane,

b) finansów - należy przez to rozumieć:

- działalność związaną z pośrednictwem finansowym, jak banki, domy maklerskie,

- instytucje zajmujące się obsługą finansową np. w formie leasingu lub obsługi sprzedaży ratalnej,

- instytucje związane z ubezpieczeniami lub funduszami emerytalno-rentowymi,

c) gastronomii - należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne jak kluby bilardowe lub kręgielnie,

d) handlu detalicznego - należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,

e) handlu hurtowego - należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą hurtową towarów do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

f) niepublicznych usług oświaty - należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic oraz kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,

g) obsługi firm i klienta - należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego,

h) obsługi pojazdów samochodowych - należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą serwisową, diagnostyczną, naprawą i wynajmem samochodów osobowych, myjni samochodowe, salony samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw,

i) transportu - należy przez to rozumieć działalność związaną z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także obiekty obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw,

j) usług drobnych - należy przez to rozumieć zakłady kosmetyczne, fryzjerskie, zegarmistrzowskie, szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, związane z naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie, sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, wypożyczalnie;

7) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;

8) uzupełniającym sposobie zagospodarowania - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej, przy czym łączny udział takich działek będzie stanowił mniej niż 40% powierzchni poszczególnych terenów;

9) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej, przy czym:

a) dopuszcza się na 10% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację:

- dróg wewnętrznych,

- wód powierzchniowych,

- nadziemnych sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;

b) wysokość zieleni izolacyjnej do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia nie może być większa niż 3 m.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w ust. 1 powyżej, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i normami.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) **U/P** - teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

6) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej;

- 7) **KDD** - teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 8) **KDW** - teren dróg wewnętrznych;
  - 9) cały obszar mpzp - strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - 10) granica strefy technicznej wyznaczonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
  - 11) zieleń izolacyjna;
  - 12) wymiarowanie w [m].
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem;
  - 2) granica strefy B ochrony konserwatorskiej - poza obszarem objętym planem;
  - 3) granica strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu - 50 m;
  - 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
  - 5) słupowa stacja trafo.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 - 8 oraz w §17 - §21 uchwały. **§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) dla sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym, możliwość ich lokalizacji poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
  - a) zachowania budynków i budowli:
    - z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych,
    - o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych bez konieczności zmiany geometrii dachu,
    - o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te wskaźniki o maksymalnie 5 %;
  - b) wymiany na nową, przy zachowaniu istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - c) zachowania sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) dróg publicznych,
  - c) inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji działalności mogących powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 8.** Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §21 uchwały.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się na całym obszarze planu strefę ochrony konserwatorskiej

zabytków archeologicznych, w obrębie której w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy uwzględnić wymogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Wymagań z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach obszaru objętego planem.

**§ 11.** 1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych nie określa się ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN**: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/P**: 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach pozostałych: 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN**: 16 m,
  - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/P**: 20 m,
  - c) na terenach pozostałych: 2 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic dzielek.

2. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) strefę od cmentarza 50 m, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz lokalizowania:
  - a) nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności,
  - b) studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) strefę techniczną wyznaczoną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 10 m, po 5 m w każdą stronę od osi linii, dla której obowiązuje:
  - a) nakaz jej uwzględnienia w razie zagospodarowania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
  - b) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

**§ 14.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w jej obrębie robót budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) z dopuszczeniem budowy nowej, rozbudowy, przebudowy i remoncie istniejącej sieci dystrybucyjnej w formie elektroenergetycznych linii napowietrznych lub kablowych wraz z przyłączami oraz budowy stacji transformatorowych,
  - c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
  - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
  - c) z butli z gazem propan-butan;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z indywidualnych i zbiorowych źródeł energii cieplnej,

b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru,  
c) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

5) zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,

b) (stwierdzona nieważność)<sup>1</sup>,

c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi,

c) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,

b) niezanieczyszczonych do grunty, na teren działki lub do szczelnych zbiorników w celu ich magazynowania oraz ponownego wykorzystania;

8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:

a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:

- 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych,

- 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych;

b) nieprzełotowych, nakaz realizacji placów do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,

c) minimalna szerokość pasa ruchu dla dróg:

- z dwoma pasami ruchu: 2,5 m,

- jednokierunkowych z jednym pasem ruchu: 3,5 m;

3) dla ciągów pieszo-jezdnych stosowanie urządzeń spowalniających ruch pojazdów samochodowych;

4) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w liczbie:

a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej:

- od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>: 2 miejsca postojowe,

- powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>: 5 miejsc postojowych,

- powyżej 50 m<sup>2</sup>: 7 miejsc postojowych, z zastrzeżeniem: na każde kolejne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> dodatkowe 2 miejsca postojowe;

c) 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych;

5) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie: 1,2 miejsca postojowego na jeden pokój hotelowy lub motelowy;

6) liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca postojowe, w ilości analogicznej jak w lit. a powyżej.

<sup>1</sup> Stwierdzono nieważność: §14 ust.1 pkt 5 lit. b - uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XLI/816/18 z dnia 24 sierpnia 2018r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ul. Kobierzyckiej i Długiej w północno-wschodniej części wsi Królikowice - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 20 lutego 2019r. – Sygn. akt II SA/Wr 913/18, który uprawomocnił się od dnia 04.04.2019r.

7) dla usług o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> nakaz realizacji parkingów o powierzchni dwukrotnie większej od powierzchni sprzedażowej;

8) realizację miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;

b) garaży wbudowanych w bryłę budynku:

- mieszkalnego,

- usługowego,

- usługowo-produkcyjnego,

- produkcyjnego,

- składowego,

- magazynowego;

c) garaży wolno stojących.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

a) altany,

b) wiaty,

c) dojścia,

d) dojazdy,

e) miejsca postojowe,

f) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,

g) zieleń urządzoną;

2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) wolno stojących,

b) w zabudowie bliźniaczej;

3) w przypadku realizacji usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, usługi z zakresu:

a) finansów,

b) gastronomii,

c) handlu detalicznego,

d) niepublicznych usług oświaty, przy czym ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m<sup>2</sup>,

e) obsługi firm i klienta;

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

5) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków:

- mieszkalnych: 12 m,

- pozostałych: 5 m;

b) budowli:

- wiat, altan: 5 m,

- pozostałych: 15 m;

6) intensywność zabudowy:

a) maksymalną 0,9,

b) minimalną 0,1;

7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

8) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

9) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- a) wolno stojącego co najmniej 450 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,
- b) w zabudowie bliźniaczej co najmniej 337 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;

10) dachy:

- a) dla budynków mieszkalnych wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń od 30° do 45°,
- b) dla zabudowy innej w formie dowolnej;

11) pokrycie dachów wielospadowych:

- a) dachówką,
  - b) materiałem dachówkopodobnym, z wyjątkiem dachówki bitumicznej;
- 12) kolorystykę dachów wielospadowych w tonacji szarości, czerni, czerwieni lub brązu.

3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

1) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- a) wolno stojącego 1000 m<sup>2</sup>,
- b) w zabudowie bliźniaczej 750 m<sup>2</sup>;

2) w razie braku możliwości zachowania parametrów, o których mowa w pkt 1 powyżej, dopuszcza się ich pomniejszenie o maksymalnie 10%;

3) możliwość wydzielania działek mniejszych niż ustalone w pkt 1 powyżej pod:

- a) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej,
- b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) regulację granic działek.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się dla terenu 6MN możliwość wliczania do bilansu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających teren **3KDW** na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/P** ustala się przeznaczenie pod:

1) zabudowę usługową z zakresu:

- a) budownictwa,
- b) finansów,
- c) gastronomii,
- d) handlu detalicznego,
- e) handlu hurtowego,
- f) obsługi firm i klienta,
- g) obsługi pojazdów samochodowych,
- h) transportu,
- i) usług drobnych;

2) obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) budynki gospodarcze,
- b) wiaty,
- c) dojścia,
- d) dojazdy,
- e) miejsca postojowe,
- f) garaże,
- g) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej,
- h) zieleni urządzonej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków:

- usługowych, usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych, składowych i magazynowych: 12 m,
- pozostałych: 5 m;

b) budowli:

- wiat: 5 m,
- pozostałych: 15 m;
- 3) parametry, o których mowa w pkt 2 powyżej, nie dotyczą obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną 1,2,
  - b) minimalną 0,1;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy:
  - a) dla budynków usługowych, usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych, składowych, magazynowych wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń od 30° do 45°,
  - b) dla zabudowy innej w formie dowolnej;
- 8) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 9) dowolną kolorystykę dachów.

3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) w razie braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w pkt. 1 powyżej, dopuszcza się jego pomniejszenie o maksymalnie 10%;
- 3) możliwość wydzielania działek mniejszych niż ustalone w pkt 1 powyżej pod:
  - a) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
  - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) regulację granic działek.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania:
  - a) usług związanych z:
    - demontażem pojazdów,
    - recyklingiem,
    - punktami skupu i składowania surowców wtórnych;
  - b) zakładów:
    - stolarskich, w tym zajmujących się przeróbką i produkcją wyrobów z drewna,
    - kamieniarskich;
- 2) nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się dla terenu możliwość wliczania do bilansu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających teren **3KDW** na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy lokalnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- 1) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzoną.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 20,5 m jak na rysunku planu.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy dojazdowej.



2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- 1) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 9 m do 10 m jak na rysunku planu;
- 2) **2KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7 m jak na rysunku planu;
- 3) **3KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m jak na rysunku planu;
- 4) **4KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8 m jak na rysunku planu;
- 5) **5KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 4,5 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;
- 6) **6KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 10,5 m jak na rysunku planu;
- 7) **7KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m jak na rysunku planu;
- 8) **8KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m jak na rysunku planu;
- 9) **9KDD** nie ustala się szerokości drogi w liniach rozgraniczających gdyż występujący fragment stanowi wyłącznie pole widoczności drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- 1) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 m jak na rysunku planu;
- 2) **2KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7 m jak na rysunku planu;
- 3) **3KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 4 m jak na rysunku planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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