

**UCHWAŁA NR LXIII/510/02
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 22 sierpnia 2002 roku**

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

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXII/177/2000 z dnia 19 października 2000r. oraz XLVII/241/98 z dnia 2 kwietnia 1998r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsi Ślęza**, obejmujący obszar ograniczony: od północy: wzdłuż autostrady A-4; od zachodu: wzdłuż rzeki Ślęzy i cieków wodnych o nr 186; od południa: wzdłuż granicy lasu na działce nr 158/5; od wschodu: wzdłuż wschodnich granic działek nr 108, 97, 193, 82/2, w granicach przedstawionych na rysunku planu, którego ustalenia wyrażone są w postaci:

- 1) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały,
- 2) niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 2

Ustalenia niniejszego planu mają na celu:

- 1) Prawidłowe zagospodarowanie terenu, który stanowi obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Dostosowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej do zmieniających się warunków wykorzystania terenów.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
 - 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
 - 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
 - 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji,
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć działalność dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie bez żadnych warunków dodatkowych,
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, uzupełniającą lub wzbogacającą przeznaczenie, dopuszczoną do lokalizacji w danym obszarze przy spełnieniu dodatkowych warunków,
 - 8) **hipermarkecie** – należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej większej niż 1000m².
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:
 - 1) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami),
 - 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (jt. Dz. U. z 1994r. Nr 89, poz.414 ze zmianami),
 - 3) przepisami wykonawczymi do ustaw wymienionych w pkt 1 i 2.

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **produkcja** - należy przez to rozumieć tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych w tym przetwórstwo rolno-spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość,
- 2) **budownictwo** - należy przez to rozumieć tereny firm budowlanych,
- 3) **obsługa firm i klienta** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji biur : związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów : działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp.,
- 4) **transport** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i

produktów a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych,

- 5) **handel hurtowy** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów,
- 6) **handel detaliczny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, w domach towarowych, halach targowych i handlowych, sklepach, punktach handlowych, 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) **finanse** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
- 8) **turystyka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów,
- 9) **gastronomia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,
- 10) **wypoczynek** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność urzędzeń, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
- 11) **kultura** - należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury,
- 12) **administracja publiczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność administracji publicznej i policji.

§ 5

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu,
 - 2) linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
 - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe obszaru,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 6

Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania środowiska

1. Ustala się strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady A4 o szerokości 150m od krawędzi jezdni autostrady.
2. W strefie, o której mowa ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkaniowych.
3. W strefie, o której mowa ustala się obowiązek uzgodnienia inwestycji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z zarządcą autostrady.
4. Dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy, o której mowa w ust.1. pod warunkiem zastosowania przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu do poziomu przewidzianego w przepisach odrębnych.

§ 7

1. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej na terenach wyznaczonych w planie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.
2. Istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania. Drzewostan przewidziany do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.

§8

1. Ustala się strefę ochronną wałów rzeki Ślęzy i innych cieków wodnych o szerokości 50m od stopy wału.
2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, oraz zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Ustala się obowiązek pozostawienia min. 4 m pasa wolnego od zabudowy wzdłuż cieków wodnych, pokazanego na rysunku planu.
4. Ustala się strefę zagrożoną zalaniem wodami rzeki Ślęzy, zgodnie z rysunkiem planu.
5. W strefie, o której mowa w ust. 3 ustala się obowiązek poinformowania inwestora, iż nie zaleca się lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych zalaniem.
6. W strefie, o której mowa w ust. 3 ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczenia zabudowy celem zminimalizowania szkód powodziowych.

§ 9

Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Prace inwestycyjno-budowlane w obszarze istniejących stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, musi wyprzedzać proces badań archeologicznych prowadzonych metodą wykopaliskową. Badania mogą

być podjęte po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w myśl Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 18 października 2000r. Dz. U. z 3 listopada 2000r., Nr 93, poz. 1033. Wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 98 poz. 1150). Projekt inwestycji zlokalizowanej w obrębie stanowiska archeologicznego należy uzgodnić z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

2. Wyznacza się strefę „W” ścisłej ochrony grodziska, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. W obrębie tej strefy ustala się obowiązek uzgodnienia inwestycji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.
3. Wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. W obrębie tej strefy ustala się obowiązek uzgodnienia inwestycji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Oddziałem Ochrony Zabytków w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.
4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Wszelkie inwestycje w obrębie tej strefy należy uzgodnić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
5. Ustala się strefę zabytkowego zespołu pałacowego wraz z otuliną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie tych stref należy uzgodnić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
6. W strefie zabytkowego zespołu pałacowego ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obowiązek zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego, w tym kompozycję wewnątrz urbanistycznych i kompozycję zieleni,
 - 2) restaurację i modernizację obiektów o wartościach zabytkowych,
 - 3) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie zagospodarowania terenu, skali i bryły, przy założeniu współistnienia elementów historycznych i współczesnych w zakresie kompozycji i bryły budynków,
 - 4) preferuje się inwestycje, które stanowią uzupełnienie i rozszerzenie istniejących form zainwestowanie, pod warunkiem, że nie kolidują z historycznym charakterem obiektu.

§10

1. Dla ustalonych obowiązujących linii zabudowy ustala się obowiązek lokalizacji zewnętrznej ściany nowo wznoszonych budynków w miejscach wskazanych przez te linie z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
2. Dopuszcza się przerwanie obowiązującej linii zabudowy przez tereny komunikacji wewnętrznej.
3. Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają obszar terenu lub działki, na którym można zlokalizować budynek.

§11

1. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci w oparciu o przepisy szczególne.
2. W obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji hipermarketów.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN/MR, 3MW, 10R, 11RZ, 12ZI, 13ZN/ZW, 14LZ, 15EE, 16W, 17Nop.
4. Minimalna odległość urządzeń, o których mowa w ust. 3 od krawędzi autostrady nie może być mniejsza niż 50m,
5. Minimalna odległość urządzeń, o których mowa w ust. 3, od granicy działki z terenem publicznym nie może być mniejsza niż 10m, z wyjątkiem ustalenia zawartego w ust. 4. Ustalenie nie obowiązuje urządzeń reklamowych na działkach własnych inwestorów, dotyczących ich działalności, pod warunkiem spełnienia ustalenia zawartego w ust. 4.

§12

1. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
3. Ustala się obowiązek przekrycia nowo wznoszonych budynków mieszkalnych oraz w przypadku nadbudowy istniejących budynków - dachem stromym, pokrytym dachówką, blachą lub materiałami dachówkopodobnymi.
4. Obowiązuje symetryczne nachylenie połaci dachowych, zaleca się zachowanie kąta nachylenia połaci dachowych w przedziale od 40 do 45^o.
5. Dla budynków przeznaczenia innego niż mieszkaniowe, zaleca się przekrycie dachem stromym i obowiązek nawiązania architekturą do wiejskiego charakteru zabudowy, zaleca się wykorzystanie tradycyjnych materiałów budowlanych.
6. Ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki na której ma być lokalizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na: 1000 m² dla układu wolnostojącego oraz 750 m² dla układu bliźniaczego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
7. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie minimalnej powierzchni działek, o której mowa w ust. 6, nie więcej jednak niż o 10%.
8. Ustalenie, o którym mowa w ust. 6 nie obowiązuje dla wydzielania działki w celu powiększenia działki sąsiedniej.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

**Przeznaczenie obszarów i zasady kształtowania zabudowy
oraz urządzenia terenu**

§ 13

1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej **1MN** ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające, w formie wbudowanej lub dobudowanej do obiektów mieszkaniowych rozumiane zgodnie z ustaleniami zawartymi w §4:
 - 1) obsługa firm i klienta,
 - 2) handel detaliczny – z wyłączeniem domów towarowych, hal targowych i handlowych.
4. Powierzchnia użytkowa przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 50 m², dla każdej z działek. Obowiązuje zapewnienie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich przez właściciela lub władającego we własnym zakresie, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 2) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 3) obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, dla każdego budynku mieszkalnego,
 - 4) dla terenu, znajdującego się przy wschodniej granicy planu, pomiędzy drogami 6 KD i 7KD, obsługa wyłącznie od strony ulicy oznaczonej symbolem 7KD.

§ 14

1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **2MN/MR**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym i bliźniaczym oraz zespoły zabudowy zagrodowej.
3. Na terenach **2MN/MR** ustala się jako przeznaczenie uzupełniające budynki i urządzenia służące produkcji rolnej z wyłączeniem obiektów intensywnej produkcji zwierzęcej oraz następujące przeznaczenie uzupełniające, rozumiane zgodnie z ustaleniami zawartymi w §4:
 - 1) obsługa firm i klienta w formie wbudowanej lub dobudowanej do obiektów mieszkaniowych,
 - 2) handel detaliczny – z wyłączeniem domów towarowych, hal targowych i handlowych, w formie wbudowanej lub dobudowanej do obiektów mieszkaniowych.

4. Obowiązuje zapewnienie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich przez właściciela lub władającego we własnym zakresie, jeżeli prowadzi na swojej działce działalność, o której mowa w ust.3.
5. Na terenach zabudowy, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów, których uciążliwość może wykraczać poza granice działki,
 - 2) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 4) obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, dla każdego budynku mieszkalnego.

§15

1. Wyznacza się tereny **zabudowy wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **3MW**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się lokalizację budynków wielorodzinnych lub zespołów takich budynków wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą, zielenią i rekreacją przydomową, z możliwością lokalizacji usług wbudowanych.
3. Usługi, o których mowa w ust. 2 to rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 4, następujące przeznaczenia:
 - 1) obsługa firm i klienta,
 - 2) handel detaliczny - z wyłączeniem hal targowych i handlowych,
 - 3) finanse - tylko obsługi klienta,
 - 4) gastronomia,
 - 5) kultura,
 - 6) administracja publiczna.
4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 2) obowiązek przeznaczenia co najmniej 35% powierzchni terenu na zieleni i urządzenia sportowo-rekreacyjne dla mieszkańców,
 - 3) wskaźnik minimum 1,2 miejsca postojowego dla każdego mieszkania, wliczając w to garaż.

§16

1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **4M/U oraz 4M/U/1**.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **4M/U** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) budynki jednorodzinne z wyjątkiem układu szeregowego i atrialnego,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - wyłącznie istniejąca,
 - 3) handel detaliczny – z wyłączeniem domów towarowych, hal targowych i handlowych, placów handlowych oraz hipermarketów,
 - 4) finanse,
 - 5) obsługa firm i klienta,
 - 6) gastronomia,
 - 7) wypoczynek,

- 8) kultura,
 - 9) usługi oświaty,
 - 10) usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - 11) administracja publiczna.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **4M/U/1** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) budynki jednorodzinne z wyjątkiem układu szeregowego i atrialnego,
 - 2) handel detaliczny – z wyłączeniem domów towarowych, hal targowych i handlowych, placów handlowych oraz hipermarketów,
 - 3) obsługa firm i klienta,
 - 4) gastronomia,
 - 5) wypoczynek,
 - 6) kultura.
 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem **4M/U/1** ustala się zakaz wtórnego podziału na działki,
 - 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla jednorodzinnych budynków mieszkalnych, w tej liczbie uwzględnia się garaż,
 - 4) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych w granicach terenów własnych inwestorów.

§17

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **5MN/UP**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe;
 - 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne w układzie wolnostojącym,
 - 2) produkcja,
 - 3) budownictwo,
 - 4) transport, z wyłączeniem stacji paliw,
 - 5) handel hurtowy i detaliczny.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów, których ewentualne uciążliwości mogą wykraczać poza granice działki.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych w granicach terenów własnych inwestorów, dla budynków mieszkaniowych ustala się obowiązek zorganizowania co najmniej 2 miejsc postojowych, w tej liczbie uwzględnia się garaż.

§18

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **6U**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 4:
 - 1) obsługa firm i klienta,
 - 2) handel detaliczny,
 - 3) finanse,
 - 4) gastronomia,
 - 5) kultura,
 - 6) wypoczynek,
 - 7) administracja publiczna,
 - 8) usługi zdrowia i opieki społecznej z wyjątkiem szpitalnictwa, z wyłączeniem terenu znajdującego się w strefie uciążliwości emisji hałasu.
5. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów, których ewentualne uciążliwości mogą wykroczyć poza granice działki.
6. Na terenach **6U** dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające funkcję mieszkaniową, na kondygnacji 2 i 3, związaną z nadzorem nad działalnością przeznaczenia podstawowego terenu, z wyjątkiem terenu znajdującego się w strefie uciążliwości emisji hałasu.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 2) obowiązek przeznaczenia co najmniej 25% powierzchni terenu pod zieleń,
 - 3) ustala się obowiązek zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych w granicach terenów własnych inwestorów.

§19

1. Wyznacza się tereny usługowo-produkcyjne oznaczone na rysunku planu symbolem **7UP**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi rozumiane zgodnie z §4:
 - 1) produkcja w tym przetwórstwo rolno-spożywcze, usługi na rzecz rolnictwa, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość,
 - 2) budownictwo,
 - 3) transport,
 - 4) handel hurtowy i detaliczny,
 - 5) administracja publiczna.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę mieszkaniową jednorodziną związaną z dozorem nad działalnością przeznaczenia podstawowego, wyłącznie w strefie pokazanej na rysunku planu, pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych powodujących ograniczenie emisji hałasu od autostrady A4.
4. Na terenach **7UP** nie dopuszcza się lokalizacji obiektów związanych z przeznaczeniem wymienionym w ust. 2 pkt od 1 do 4 o powierzchni zabudowy większej niż 750 m².
5. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów, których ewentualne uciążliwości mogą wykroczyć poza granice działki.
6. Na terenie **7UP** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) obowiązek przeznaczenia co najmniej 15% powierzchni działki na zieleń,

- 3) ustala się obowiązek zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych w granicach terenów.

§20

1. Wyznacza się **publiczny teren usług sportowo-wypoczynkowych** oznaczony na rysunku planu symbolem **8US**.
2. Na terenie **8US** ustala się jako przeznaczenie podstawowe obiekty sportowe, urządzenia sportowe w postaci boisk, ścieżki zdrowia, lokalizację toru, rampy dla jazdy na rolkach lub rowerach itp., obiekty pomocnicze, oraz różnorodne formy zieleni przeznaczone na cele rekreacyjne i wypoczynkowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające, pod warunkiem, że powierzchnia terenu przeznaczenia uzupełniającego łącznie nie zajmie więcej niż 30% powierzchni całego terenu:
 - 1) gastronomia,
 - 2) handel detaliczny, pod warunkiem, że jest ściśle związany z przeznaczeniem podstawowym.

§21

1. Wyznacza się teren usług turystycznych i sportowych oznaczony na rysunku planu symbolem **9UTZ/US**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) zieleń wielopiętrowa komponowana,
 - 2) turystyka,
 - 3) gastronomia,
 - 4) wypoczynek, w tym klub jeździecki lub inne sportowe, wraz z koniecznymi obiektami towarzyszącymi,
 - 5) kultura,
 - 6) działalność z zakresu opieki społecznej i towarzyszących usług zdrowia,
 - 7) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie w istniejących budynkach.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zgodnie z wymaganiami dotyczącymi zasad ochrony środowiska kulturowego zawartymi w § 9
 - 2) obowiązek sporządzenia projektu zieleni,
 - 3) zakaz podziału na działki.

§22

1. Wyznacza się tereny upraw polowych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem **10R**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§23

1. Wyznacza się tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **11RZ**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§24

1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **12ZI**.
2. Na terenach, o których mowa w ustępie 1. ustala się zagospodarowanie zielenią wysoką i niską, zimozieloną. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem dróg i parkingów.
3. Na terenach oznaczonych symbolem **12ZI** dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń technicznych zmniejszających uciążliwość emisji hałasu od autostrady A4.

§25

1. Wyznacza się teren zieleni niskiej i wysokiej oznaczony na rysunku planu symbolem **13ZN/ZW**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe zieleń wysoką, zadrzewienia i zakrzewienia.
3. Na terenie **13ZN/ZW** dopuszcza się lokalizacje urządzeń rekreacyjnych i sportowych w postaci placów zabaw, ścieżek spacerowych, łąk rekreacyjnych itp.

§26

1. Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień i przeznaczonych do zachowania oznaczone na rysunku planu symbolem **14LZ**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - 2) zakaz zabudowy.

§27

1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **15EE**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się lokalizację stacji transformatorowych.
3. Dla obiektów stacji transformatorowych ustala się obowiązek realizacji w formie budynków murowanych, krytych dachem spadzistym o pokryciu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.

§28

Wyznacza się tereny wód otwartych wraz z niezbędnymi urządzeniami gospodarki wodnej oznaczone na rysunku planu symbolem **16W**.

§29

Wyznacza się teren lokalizacji przepompowni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem **17NOp**.

Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej

§30

1. Wyznacza się tereny ulic oznaczone na rysunku planu symbolami: KZ, KL, KD, KP.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wyznacza się szerokość w liniach rozgraniczających oraz odpowiednie uwarunkowania :
 - 1) 1KZ 1x2- ulica o funkcji zbiorczej jednojezdniowa, dwupasmowa; szerokość w liniach rozgraniczających 20m do 35m, lokalnie 15m, jezdnia szerokość 7m z obustronnymi chodnikami szerokości 2m; zieleń uliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - 2) 2KL- ulica o funkcji lokalnej; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12 do 20m lokalnie ok. 30m; jezdnia szer. 6m z obustronnymi chodnikami szer. 2m; zieleń uliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - 3) 3KL – ulica o funkcji lokalnej; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 12-15m; jezdnia szer. 6m; chodniki dwustronne szer. 2m; zieleń uliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - 4) 4KD – ulica dojazdowa o szer. 10m w liniach rozgraniczających; szerokość jezdni – 6m; chodnik jednostronny szer. 2m po stronie północnej jezdni,
 - 5) 5KD – ulica dojazdowa o szer. 10m w liniach rozgraniczających; szerokość jezdni 6m; obustronne chodniki szer. 2m,
 - 6) 6KD – ulica dojazdowa pieszo-jezdna o zmiennej szerokości od 10 do 30m w liniach rozgraniczających; jezdnia szer. 5m, obustronna zieleń uliczna,
 - 7) 7KD – ulica dojazdowa pieszo-jezdna o szerokości 6m w liniach rozgraniczających; jezdnia szer. 5m,
 - 8) 8KD – ulica dojazdowa do terenów rolnych o szerokości 6m w liniach rozgraniczających; jezdnia jednopasmowa z mijankami,
 - 9) 9KD – ulica dojazdowa pieszo-jezdna o szer. 6m w liniach rozgraniczających; jezdnia szer. 5m,
 - 10) 10KD – ulica dojazdowa o szer. 15m w liniach rozgraniczających; jezdnia szer. 6m, jednostronny chodnik szer. 2m po stronie południowej oddzielony od jezdni pasem zieleni szer. 5m,
 - 11) 11KD – ulica dojazdowa pieszo-jezdna szer. 6m w liniach rozgraniczających; jezdnia szer. 5m,
 - 12) 12KD – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; szerokość jezdni 6m, chodniki według lokalnych uwarunkowań,
 - 13) 13KP – droga piesza o szerokości 4-6m w liniach rozgraniczających
 - 14) 14KD – droga jednopasmowa o szerokości jezdni 3,5m z mijankami, szerokość w liniach rozgraniczających 5-6m.
3. Ulice, o których mowa w ust. 2 i oznaczone symbolami 2KL, 3KL, 4KD, 5KD, 9KD, 10KD należy projektować wg zasad ruchu uspokojonego.

Uzbrojenie terenu

§31

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic.
- 2) Dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 3) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 4) Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
- 5) Wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
- 6) Dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego na terenach własnych inwestorów w przypadku niemożności zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających ulic.

§ 32

Zaopatrzenie w wodę

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego ASUW Księgnice, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
- 2) rozbudowę ujęć wód podziemnych oraz modernizację ASUW Księgnice (poza obszarem objętym planem) lub budowę nowych ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody (poza obszarem objętym planem), w przypadku braku możliwości pokrycia zapotrzebowania wody z wodociągu grupowego, o którym mowa w pkt. 1,
- 3) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na tereny objęte planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej ułożonej zgodnie z zapisem w § 31 pkt. 1-6,
- 4) rozbudowę istniejącej sieci w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców,
- 5) wymiana odcinków sieci wodociągowej, które ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwalają na dostawę wody (w odpowiedniej ilości i o odpowiednim ciśnieniu) do terenów objętych planem,
- 6) likwidację studni zlokalizowanej w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 3L,
- 7) możliwość ponownego wykorzystania nieczynnych aktualnie studni, znajdujących się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN/MR (działka nr 62),
- 8) budowę własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenie inwestora, w przypadku realizacji inwestycji o zapotrzebowaniu wody przekraczającym możliwości wodociągu, o którym mowa w pkt. 1,

- 9) możliwość zaopatrzenia w wodę z projektowanej dla miasta Wrocławia południowej magistrali wodociągowej.

§ 33

Odprowadzanie ścieków sanitarnych

W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym, poprzez system kanalizacji sanitarnej wsi Wysoka, do istniejącej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez użytkownika oczyszczalni,
- 2) wariantowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej wsi Bielany Wrocławskie, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 3) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w § 31 pkt. 1 – 6,
- 5) budowę przepompowni ścieków sanitarnych, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NOp,
- 6) dopuszcza się zmianę lokalizacji przepompowni ścieków, o której mowa w pkt. 4, według lokalnych uwarunkowań,
- 7) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
- 8) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - a) szczelnych zbiorników na nieczystości płynne i ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.

§ 34

Odprowadzanie ścieków deszczowych

W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w § 31 pkt. 1 – 6,
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3,
- 5) odprowadzenie wód deszczowych do rzeki Ślęzy, na warunkach określonych przez administratora rzeki,
- 6) zarurowanie rowów otwartych kolidujących z planowanym zainwestowaniem na warunkach określonych przez właściciela rowu,
- 7) przebudowę istniejących w ul. Głównej odcinków kanalizacji deszczowej i włączenie ich w planowany system kanalizacji deszczowej wsi Ślęza.

§ 35

Zaopatrzenie w energię elektryczną

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z kierunku GPZ – Bielany Wrocławskie oraz GPZ - Żórawina,
- 2) wyprowadzenie linii napowietrzno - kablowej średniego napięcia z GPZ – Bielany Wrocławskie i powiązanie jej poprzez wieś Bielany Wrocławskie z istniejącą i planowaną siecią elektroenergetyczną średniego napięcia wsi Ślęza i Wysoka,
- 3) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 15EE, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 4) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, nie wymienionych w pkt. 3, stosownie do potrzeb, na terenie własnym inwestora, przy znacznym zwiększeniu mocy zapotrzebowanej,
- 5) zapewnienie dogodnego dojazdu do stacji transformatorowych, o których mowa w pkt. 3 i 4,
- 6) lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach,
- 7) likwidację stacji transformatorowej słupowej R-3092, zlokalizowanej przy ul. Głównej, po wybudowaniu nowej stacji transformatorowej wewnętrznej,
- 8) likwidację stacji transformatorowej słupowej R-3216, zlokalizowanej przy ul. Pszennej, po wybudowaniu nowej stacji transformatorowej wewnętrznej,
- 9) skablowanie linii napowietrznej średniego napięcia L-3092, kolidującej z planowanym zainwestowaniem i przebiegającej w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD, 3KL do stacji transformatorowej R-3092,
- 10) trasę linii kablowej średniego napięcia zasilającej nową stację, o której mowa w pkt.7 ułożonej zgodnie z zapisem w § 31 ust.1,
- 11) wykonanie sieci niskiego napięcia według zaleceń właściciela sieci, z uwzględnieniem istniejących stacji transformatorowych i sieci niskiego napięcia.

§ 36

Zaopatrzenie w gaz

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę gazu z istniejącej sieci średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
- 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia ułożonej zgodnie z zapisem w § 31 pkt. 1 – 6,
- 3) wykorzystanie gazu również do celów grzewczych.

§ 37

Zaopatrzenie w energię cieplną

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną zaleca się:

- 1) modernizację istniejących kotłowni na paliwo stałe, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego na paliwa płynne, gazowe lub elektryczne,

- 2) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych,
- 3) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 38

Gromadzenie i usuwanie odpadów

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§39

Wyznacza się tereny do realizacji lokalnych celów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny komunikacji: KZ, KL, KD, KP
- 2) tereny zieleni: ZI
- 3) tereny: 8US, 17 NOp.

§ 40

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/97/92 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 1992r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 7 z 15 czerwca 1992 poz. 52) w obszarze objętym niniejszym planem.

§ 41

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- w przypadku zbycia terenu na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe (w tym usług turystycznych i sportowych), usługowo-produkcyjne - 30%;

§ 42

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 43

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