

**UCHWAŁA NR LXIII/508/02
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 22 sierpnia 2002 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego zachodniej części wsi Kobierzyce.**

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 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XXIII/117/69 z dnia 28 marca 1996 roku Rady Gminy Kobierzyce w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Kobierzyce, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Kobierzyce 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.

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią:
 - od północy i zachodu granice opracowania planu szczegółowego wsi Kobierzyce; od południa drogą do Królikowic; od wschodu torami kolejowymi, z włączeniem terenu po pld. stronie drogi do Królikowic,
2. W planie ustalono:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
 - 2) linie rozgraniczające dróg publicznych,
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 5) szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - 6) tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu.

§ 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 symbolem,
 - 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, uzupełniająca lub wzbogacającą przeznaczenie, dopuszczoną do lokalizacji w danym obszarze,
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4

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

- 1) **produkcja i budownictwo** – należy przez to rozumieć działalność przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, produkcyjno - usługowych, składów oraz firm i baz budowlanych,
- 2) **obsługa firm** - należy przez to rozumieć lokalizacje powierzchni biurowych między innymi służących działalności związanej z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, wynajęcie specjalistów, badania, wdrożenia, działalność związana z prowadzeniem interesów : działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych działalności biur i agencji turystycznych, biur podróży, a także usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp.,
- 3) **transport** - należy przez to rozumieć działalność związaną z przewozami, magazynowaniem, importem i eksportem różnorodnych materiałów i produktów, a także obsługę i naprawę pojazdów mechanicznych, w tym stacje paliw,
- 4) **handel hurtowy** – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą hurtową towarów,
- 5) **handel detaliczny** - należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, w domach towarowych, halach targowych i handlowych, sklepach punktach handlowych, a także naprawy 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.,
- 6) **finanse** - należy przez to rozumieć działalność związaną z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także ubezpieczenia i fundusze emerytalno-rentowe,

- 7) **turystyka** - należy przez to rozumieć działalność obiektów i zespołów o walorach turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów,
- 8) **gastronomia** - należy przez to rozumieć działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, drink barów, barów szybkiej obsługi, cukierni, lodziarni, cocktail barów, barów śniadaniowych, klubów nocnych, placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,
- 9) **wypoczynek** - należy przez to rozumieć działalność obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych, ośrodków kulturalnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, tereny zieleni przeznaczone na cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, lasy, kompleksy parkowo-leśne, parki rozrywki, trasy rowerowe i piesze, szlaki turystyczne,
- 10) **kultura** - należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek,
- 11) **administracja** - należy przez to rozumieć działalność administracji publicznej, policji i wojska.

§ 5

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

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska

§ 6

1. Ustala się strefy ochronne cmentarzy oznaczonych na rysunku planu symbolami **9ZC1 i 9ZC2** o szerokości zgodnej z przepisami szczególnymi, których przebieg zaznaczony jest na rysunku planu.
2. W strefach, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego a także zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości mniejszej niż 150m, odległość ta może być zmniejszona do 50m pod warunkiem, że wszystkie budynki korzystające z wody są połączone do sieci wodociągowej.

§ 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, poza drzewami owocowymi. Drzewostan przewidziany do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.

Rozdział 2

Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

§ 8

1. Prace inwestycyjno-budowlane w obszarze istniejących stanowisk archeologicznych 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. Dodatkowo warunkuje się stały nadzór archeologiczny w trakcie odhumusowania terenu między stanowiskami archeologicznymi. Ratownicze badania archeologiczne i stały nadzór konserwatorski finansuje inwestor. 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 "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.
3. 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.

Rozdział 3

Ogólne zasady zagospodarowania

§9

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. Ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki, na której ma być zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na 800m², dla zabudowy bliźniaczej 500m²,

4. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie wielkości, o których mowa w ust.3, nie więcej jednak niż o 10%.

§10

1. Ustala się strefę ochronną obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami szczególnymi, przedstawioną na rysunku planu.
2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie bliżej niż 20m od osi skrajnego toru, z wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej,
 - 2) drzewa i krzewy w sąsiedztwie linii kolejowej mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10m,
 - 3) wykonywanie robót ziemnych w odległości 4-20m od granicy obszaru kolejowego powinno być uzgadniane z zarządem kolei.
3. Zastosowanie elementów ochrony akustycznej w zależności od potrzeb, z uwzględnieniem z przepisów szczególnych.

§11

1. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci.
2. Ze względów eksploatacyjnych ustala się obowiązek pozostawienia 3 m pasa komunikacyjnego wzdłuż rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się obowiązek uzgodnienia z administratorem sieci urządzeń melioracyjnych prac związanych urządzeniami, o których mowa w ust. 2.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE Rozdział 1

Przeznaczenie obszarów i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu

§ 12

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się budynki 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 § 4, :
 - 1) obsługa firm,

- 2) handel detaliczny – z wyłączeniem domów towarowych, hal targowych i handlowych,
- 3) gastronomia,
- 4) kultura,
4. Powierzchnia użytkowa obiektów przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 50 m².
5. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające przeznaczenie inne niż wymienione w ust.3 na działkach i w granicach powierzchni istniejącej w dniu uchwalenia planu.
6. Obowiązuje zapewnienie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich przez właściciela lub władającego we własnym zakresie, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
7. Na terenach zabudowy, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) wysokość budynków do 3 kondygnacji, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - 2) obowiązek przekrycia dachem stromym, krytym dachówką, blachą lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 4) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce zabudowy jednorodzinnej,

§13

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **2MN/U**.
2. Przez tereny, o których mowa w ust.1 przebiegają granice stref ochronnych cmentarzy, o których mowa w §6.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się budynki jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym **z wyłączeniem obszaru objętego strefą ochronną cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu**, z możliwością lokalizacji usług wbudowanych oraz obiekty usługowe.
4. Usługi, o których mowa w ust. 2 to rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 4, **pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w § 6**, następujące przeznaczenia:
 - 1) obsługa firm,
 - 2) handel detaliczny z wyłączeniem hal targowych i handlowych,
 - 3) finanse,
 - 4) gastronomia,
 - 5) turystyka,
 - 6) wypoczynek,
 - 7) kultura,
 - 8) administracja,
 - 9) nieuciążliwe obiekty produkcyjne lub produkcyjno-usługowe, w tym obiekty produkcji rolnej.
5. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające przeznaczenie inne niż wymienione w ust.3 istniejące w dniu uchwalenia planu **pod warunkiem, że nie jest sprzeczne z ustaleniami zawartymi w § 6**,

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania :
 - 1) wysokość budynków do 3 kondygnacji, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - 2) obowiązek przekrycia obiektów dachem stromym, krytym dachówką blachą lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 4) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce zabudowy jednorodzinnej oraz wystarczającej ilości miejsc parkingowych dla obiektów usługowych,
 - 5) na obszarach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zapewnienie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich przez właściciela lub władającego we własnym zakresie, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

§14

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **3MN/UP**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe **pod warunkiem, że nie jest sprzeczne z ustaleniami §6**:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) produkcja,
 - 3) budownictwo,
 - 4) transport, z wyłączeniem stacji paliw,
 - 5) handel hurtowy i detaliczny,
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość budynków do 3 kondygnacji, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - 2) obowiązek przekrycia obiektów dachem stromym, krytym dachówką blachą lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 4) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce zabudowy jednorodzinnej oraz wystarczającej ilości miejsc parkingowych dla obiektów usługowych i usługowo-produkcyjnych,
 - 5) na obszarach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zapewnienie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich przez właściciela lub władającego we własnym zakresie, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

§15

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem **4M**.
2. Na terenie o których mowa w ustępie 1. ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej **4M** ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające rozumiane zgodnie z ustaleniami § 4, w formie wbudowanej lub dobudowanej do obiektów mieszkaniowych:
 - 1) obsługa firm,
 - 2) handel detaliczny – z wyłączeniem domów towarowych, hal targowych i handlowych,
 - 3) gastronomia,
 - 4) kultura,
 - 5) finanse,
 - 6) administracja,
 - 7) wypoczynek,
 - 8) turystyka.
 - 9) nieuciążliwe obiekty produkcyjne lub produkcyjno-usługowe
4. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające przeznaczenie inne niż wymienione w ust.3 na działkach i w granicach powierzchni istniejącej w dniu uchwalenia planu.
5. Obowiązuje zapewnienie wymaganego standardu zamieszkania przez właściciela lub władającego we własnym zakresie, gdy wprowadza on działalność usługową lub produkcyjną.
6. Na terenie **4M** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach wyznaczonych na rysunku planu,
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy na 4 kondygnacje, czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - 3) obowiązek przekrycia dachem stromym, pokrytym dachówką, blachą lub materiałami dachówkopodobnymi, w przypadku nadbudowy istniejących lub budowy nowych obiektów,
 - 4) obowiązek zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych w granicach terenów własnych inwestorów.

§16

1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **5MR**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się **jako przeznaczenie podstawowe zabudowę zagrodową wraz z zabudowaniami gospodarczymi, towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz terenami obsługi komunikacyjnej**.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ewentualne uciążliwości związane z przeznaczeniem podstawowym nie mogą wykroczać poza granice działki,
 - 2) minimalną wielkość działki, na której może być lokalizowana zabudowa na 2000m²,
 - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - 5) obowiązek przekrycia budynków mieszkalnych dachem stromym, pokrytym dachówką blachą lub materiałami dachówkopodobnymi,

§17

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, **pod warunkiem, że nie jest sprzeczne z ustaleniami §6:**
 - 1) obsługa firm,
 - 2) transport,
 - 3) handel detaliczny,
 - 4) finanse,
 - 5) gastronomia,
 - 6) kultura,
 - 7) turystyka,
 - 8) wypoczynek,
 - 9) administracja,
 - 10) handel hurtowy,
 - 11) nieuciążliwe obiekty produkcyjne lub produkcyjno-usługowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 2) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - 3) zaleca się przekrycie dachem stromym,
 - 4) ewentualne uciążliwości spowodowane działalnościami wymienionymi w ust.2 nie mogą wykraczać poza granice terenów.
 - 5) obowiązek zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych w granicach terenów własnych inwestorów.

§18

1. Wyznacza się tereny usługowo-produkcyjne oznaczone na rysunku planu symbolem **7UP**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 4 :
 - 1) produkcja i budownictwo,
 - 2) obsługa firm,
 - 3) finanse,
 - 4) transport,
 - 5) handel hurtowy,
 - 6) handel detaliczny,
 - 7) gastronomia.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 2) maksymalną wysokość budynków do 4 kondygnacji, czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - 3) zaleca się przekrycie dachem stromym, pokrytym dachówką blachą lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 4) ewentualne uciążliwości spowodowane działalnościami wymienionymi w ust. 2 nie mogą wykraczać poza granice terenów.

- 5) obowiązek zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych w granicach terenów własnych inwestorów.

§19

1. Wyznacza się teren usług oświatowych oznaczony na rysunku planu symbolem **8UO**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi oświaty wraz z niezbędnymi funkcjami towarzyszącymi.
3. Na terenie **8UO** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - 2) obowiązek przekrycia dachem stromym, pokrytym dachówką blachą ub materiałami dachówkopodobnymi.

§20

1. Wyznacza się tereny zieleni cmentarnej oznaczone na rysunku planu symbolem **9ZC1 i 9ZC2**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) cmentarz z domem pogrzebowym i usługami związanymi z funkcją cmentarza,
 - 2) strefę ochronną, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) uwarunkowania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu strefy ochronnej cmentarza wynikające z ustaleń § 6.
 - 4) Na terenie **9ZC2**, w miejscu wskazanym na rysunku planu, ustala się obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej, minimalnej szerokości 5m.

§21

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

§22

1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **11EE**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się lokalizację stacji transformatorowych.

§23

- 1 Wyznacza się teren kolejowy oznaczony na rysunku planu symbolem **12KK**.
- 2 Jako przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się funkcje ruchu i utrzymania linii kolejowej wraz z usługami i urządzeniami uzupełniającymi handlu, gastronomii, administracji, obsługi firm, finansów, kultury.

Rozdział 2 Komunikacja

§24

1. Wyznacza się tereny ulic i parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami KZ, KL, KD, KP, KS.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wyznacza się linie rozgraniczające oraz odpowiednie uwarunkowania :
 - 1) 1KZ1x2, 2KZ1x2 - ulice o funkcji ulicy zbiorczej jednojezdniowej, dwupasmowej, szerokość w liniach rozgraniczających 20m, obustronne chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni, jednostronna dwukierunkowa ścieżka rowerowa; nie dopuszcza się lokalizacji wjazdów na działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem 1MN;
 - 2) 3KL – ulica o funkcji lokalnej, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10-12m, chodniki obustronne na odcinku od ulicy 6KL do ulicy 12KD, na pozostałym odcinku chodnik jednostronny wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej;
 - 3) 4KL, 5KL, 6KL, 7KL, 8KL – ulice o funkcji lokalnej, szerokość w liniach rozgraniczających 12m, obustronne chodniki;
 - 4) 9KD – ulica o funkcji dojazdowej, pieszo-jezdna, szerokość w liniach rozgraniczających 10m;
 - 5) 10KD, 11KD – ulice o funkcji dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających 12m, obustronne chodniki;
 - 6) 12KD – ulica dojazdowa pieszo-jezdna, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 6-20m;
 - 7) 13KD – ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 12m, jednostronny chodnik;
 - 8) 14KD, 15KD – pasy terenu przeznaczone na ulice dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna;
 - 9) 16KS – teren przeznaczony na parking samochodów osobowych;
 - 10) 17KS – teren przeznaczony na parking dla potrzeb cmentarza, nawierzchnia parkingu umożliwiającą wegetację traw, na terenie parkingu ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej;
 - 11) 18KP - wydzielony ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających 3-4m.
3. Ulice, o funkcji dojazdowej oraz lokalnej, z wyjątkiem ulicy 3KL należy projektować i modernizować stosując zasadę ruchu uspokojonego.
4. Drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6m oraz w przypadku ślepego zakończenia, obowiązek zakończenia placami do nawracania o wymiarach 12x12m,
5. Ustala się obowiązek zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych w granicach terenów własnych inwestorów.

Rozdział 3 Uzbrojenie terenu

§ 24

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 dróg i 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 oraz 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.

§ 25

Zaopatrzenie w wodę.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego ASUW Cieszyce oraz ASUW Kobierzyce, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
- 2) rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowej znajdujących się poza obszarem planu 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 § 24 ust. 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 odpowiednim ciśnieniu) do terenów objętych planem,

§ 26

Odprowadzanie ścieków sanitarnych.

W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków, systemem grawitacyjno – tłocznym, do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w obrębie wsi Kobierzyce, poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez użytkownika oczyszczalni,
- 2) rozbudowę istniejącej oczyszczalni, o której mowa w pkt.1, do wielkości gwarantującej przyjęcie ścieków zarówno z terenu wsi Kobierzyce jak i z miejscowości: Wierzbice, Pełczyce, Kuklice, Królikowice i Cieszyce,
- 3) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w § 24 ust. 1 – 6,
- 5) budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych Inwestora,

- 6) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.

§ 27

Odrowadzanie ścieków deszczowych.

W zakresie odrowadzania wód deszczowych ustala się.

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w § 24 ust. 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) odrowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
- 6) zarurowanie rowów otwartych kolidujących z planowanym zainwestowaniem na warunkach określonych przez właściciela rowu,

§ 28

Zaopatrzenie w energię elektryczną.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z kierunku GPZ – Bielany Wrocławskie i GPZ - Żórawina,
- 2) wyprowadzenie linii napowietrzno - kablowej z GPZ – Bielany Wrocławskie i powiązanie jej z istniejącymi liniami średniego napięcia we wsi Kobierzyce,
- 3) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 11EE, 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) skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia L-278 oraz L-3284, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
- 8) wykonanie sieci niskiego napięcia według zaleceń właściciela sieci, z uwzględnieniem istniejących stacji transformatorowych i sieci niskiego napięcia.

§ 29
Zaopatrzenie w gaz.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę gazu z projektowanej stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w obrębie wsi Kobierzyce, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
- 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia ułożonej zgodnie z zapisem w § 24 ust. 1 – 6,
- 3) wykorzystanie gazu również do celów grzewczych.

§ 30
Zaopatrzenie w energię ciepłą.

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą 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.

§ 31
Gromadzenie i usuwanie odpadów.

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

DZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32

Tracą moc ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Kobierzyce, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIX/100/92 z dnia 30 kwietnia 1992 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 7 z dnia 15 czerwca 1992r. poz. 55) w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 33

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, usługowo-produkcyjne - 30%,
- w przypadku zbycia terenu na inne cele, w tym lokalne cele publiczne – 0%.

§ 34

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kobierzyce.

§ 35

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