

**UCHWAŁA NR XXXVI/441/04
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 30 grudnia 2004 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Śleza – obszar „B”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. nr 142 z 2001r., poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139 ze zm.) w związku art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80 poz. 717, ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr IV/37/02 z dnia 12 grudnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Śleza, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Śleza – obszar „B”, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granicę terenu objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu stanowi integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części obrębu Śleza – obszar „B”.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granica terenu objętego planem.
 - 2) Granica podziału na obszary „A” i „B”.
 - 3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
 - 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 5) Granice strefy zagrożenia powodziowego.
 - 6) Granice stref ochronnych.

§ 3.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały.
- 2) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) **Przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 4) **Przeznaczeniu podstawowemu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
- 5) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
- 6) **Liniaach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
- 7) **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy**– należy przez to rozumieć linie wyznaczające minimalne zbliżenie budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; na terenach, dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach szczególnych.

- 8) **Usługach publicznych**- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: sportu i rekreacji, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz innych mających charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową, a także realizowanych na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie partnerstwa publiczno-prywatnego.
- 9) **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie.
- 10) **Urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, dojazdowe i gospodarcze drogi wewnętrzne, obiekty gospodarcze, parkingi i garaże, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia i inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących oraz zieleni urządzonej.

§ 4.

Przeznaczenie i lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. UPS – teren usług publicznych o charakterze sportowo-rekreacyjnym.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty sportu i rekreacji, oświaty, kultury wraz z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej o charakterze parkowym.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zakłady gospodarki komunalnej (bazy, składy, magazyny), napowietrzne i podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, komunikacja drogowa.
- 3) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m. od linii rozgraniczających drogi **KZ 1/2** i **KDg** (znajdującej się poza zachodnią granicą obszaru objętego planem).
 - b) Dopuszcza się sytuowanie obiektów kubaturowych o wysokości nieprzekraczającej 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego.
 - c) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50 % powierzchni działek, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzonej lub zielonymi terenami rekreacyjno-sportowymi.
- 4) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych.

2. KZ 1/2 - przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza, śladem drogi powiatowej nr 47 905 (Bielany Wrocławskie – Wrocław Partynice).

- a) Łączna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m (w tym teren położony poza granicą planu).
- b) Minimalna szerokość jezdni 6,5 m.
- c) Ustala się budowę ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

3. RO - przeznaczenie podstawowe – tereny sadów i ogrodów.

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 5.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Dopuszcza się podział terenu **UPS** na działki nie mniejsze niż 2500 m².
2. Wydzielane w wyniku podziałów drogi oraz niepubliczne, wewnętrzne drogi dojazdowe i dojazdy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 6.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Realizacja włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i urządzeń reklamowych wyłącznie pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
4. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 7.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia ogólne:

- 1) Dopuszcza się ze względu na uwarunkowania wysokościowe i szczegółowe rozwiązania techniczne prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.
- 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Zaopatrzenie terenu przeznaczonego na cele inwestycyjne: ze Stacji Uzdatniania Wody Księginice lub Biskupice po ich rozbudowie, za pomocą rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Ślęza lub wsi Bielany Wrocławskie – wymagana budowa przepompowni wody we wsi Ślęza oraz siecią wodociągową realizowaną na terenie objętym planem.
- 2) Sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
- 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.

3. Kanalizacja sanitarna:

- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej do istniejącej kanalizacji sanitarnej we wsi Bielany Wrocławskie, na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 2) Przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
- 4) Nie dopuszcza się budowy szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz indywidualnych, lokalnych oczyszczalni ścieków.

4. Kanalizacja deszczowa:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), powierzchniowo oraz systemem kolektorów deszczowych.
- 2) Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy lokalizować równolegle do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

5. Elektroenergetyka:

- 1) Zasilanie elektroenergetyczną napowietrzną i kablową siecią niskiego napięcia.
- 2) Przez teren objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 20 kV L-3152.
- 3) Dopuszcza się kablowanie istniejącego odcinka sieci napowietrznej w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, kosztem i staraniem zainteresowanego, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

- 4) Zasilanie terenów objętych planem z GPZ – Bielany Wrocławskie kablowymi i napowietrznymi liniami średniego i niskiego napięcia.
 - 5) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach w granicach terenu objętego planem.
6. **Zaopatrzenie w gaz:**
- 1) Sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi, przyłączanie obiektów do sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci.
 - 2) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
7. **Telekomunikacja:**
- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
 - 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.
8. **Usuwanie odpadów:**
Wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane gminne wysypisko; zagospodarowanie i utylizacja odpadów niebezpiecznych (poprodukcyjnych) zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

I. Ochrona środowiska kulturowego.

1. Ustala się następujące warunki realizowania inwestycji w zakresie archeologicznej ochrony konserwatorskiej terenów:
 - 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych wymagają pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie ich rozpoczęcia i zakończenia, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
 - 2) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych prac wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - 3) Bez powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

II. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Strefa zagrożenia powodziowego – wyznaczona zasięgiem powodzi z 1997r.:

- 1) Ustala się zakaz przechowywania i magazynowania ścieków (z wyłączeniem przepompowni ścieków), odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i sieci uzbrojenia technicznego pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi.
- 3) Ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczania inwestycji celem zminimalizowania szkód powodziowych.
- 4) Wszelkie prace inwestycyjne, w szczególności: prowadzenie infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, budowa i remonty dróg i urządzeń infrastruktury związanej z drogami oraz i urządzeń melioracji wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

2.

Sieci elektroenergetyczne:

Ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN w odległości 5 m od osi linii w obrębie, której obowiązuje:

- a) Zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
- b) Lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

3. Linia kolejowa (znajdująca się poza zachodnią granicą planu):

- 1) Zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległościach mniejszych od granicy obszaru kolejowego niż wynosi planowana wysokość obiektu.
- 2) Zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od granicy obszaru kolejowego, z wyłączeniem gatunków, których wysokość może przekraczać 10 m.
- 3) Wykonywanie robót ziemnych w odległości mniejszej niż 20 m od granicy obszaru kolejowego wymaga uzgodnienia z zarządcą linii kolejowej.

§ 9.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu docelowego zagospodarowania terenów zgodnie z funkcjami podstawowymi dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 10.

Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.

Nie ustala się granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 11.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - w wysokości 30%.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 14.

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