

UCHWAŁA NR XLIX/548/05
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 8 września 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
północno-środkowej części obrębu Ślęza.

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 zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139 ze zmianami) 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, z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr IV/36/02 z dnia 12 grudnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części obrębu Ślęza, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części obrębu Ślęza 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 północno-środkowej części obrębu Ślęza.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granica terenu objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 4) Granice ekosystemów wodno-łąkowo-leśnych.
 - 5) Granice stref zagrożenia powodziowego.
 - 6) Granice stref ochronnych.

§ 3.

Ilekoć 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 załączniki 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 podstawowym** - 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. **Liniach 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. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie.
9. **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 zieleń urządzoną.

§ 4.

Przeznaczenie i lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. **KK** - przeznaczenie podstawowe - **tereny kolejowe**.
Dopuszcza się lokalizację urządzeń, sieci i instalacji niezbędnych dla funkcjonowania komunikacji kolejowej.
2. **KZ 1/2** - przeznaczenie podstawowe - **droga zbiorcza**, śladem drogi powiatowej nr 1951D (47 905) (Bielany Wrocławskie – Wrocław Partynice).
Ustala się budowę chodnika i ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.
3. **KD 1/2** - przeznaczenie podstawowe - **droga/ulica dojazdowa**.
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.
 - 2) Minimalna szerokość jezdni 5,0 m.
4. **RP 1, RP 2** - przeznaczenie podstawowe – **grunty rolne**.
 - 1) **RP 1** – grunty rolne, w obrębie których dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z prowadzoną produkcją, w tym siedlisk rolników.
 - 2) **RP 2** – grunty rolne w obrębie, których ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych obiektów związanych z produkcją rolną.
 - 3) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów **RP 1**:
 - a) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy i zagospodarowania terenów w odległościach:
 - 6 m. od linii rozgraniczającej drogi/ulicy **KD 1/2**
 - 10 m. od linii rozgraniczającej drogi/ulicy **KZ 1/2**.
 - b) Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego.
 - c) Ustala się zakaz stosowania dachów płaskich, jednospadowych oraz spadowych o mijających się kalenicach w projektowanych budynkach mieszkalnych, należy stosować dachy o symetrycznym układzie nachylenia połaci dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.
 - d) W budynkach mieszkalnych ustala się nachylenie połaci dachowych od 40° do 45°.
 - 4) Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

- 5) Wzdłuż rzeki Ślęzy zaleca się realizację biologicznej obudowy w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych.

§ 5.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

Dopuszcza się w granicach terenu **RP 1** wykonywanie podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia działek zagrodowych z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) Minimalnej szerokości frontu działki zagrodowej (mierzonej w linii zabudowy) = 24 m.
- 2) Minimalnej powierzchni działki zagrodowej = 2 000 m².

§ 6.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi lub ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:

1. Dopuszcza się etapowanie budowy lub modernizacji dróg w zakresie ich parametrów i realizacji poszczególnych odcinków.
2. Realizacja włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i urządzeń reklamowych wyłącznie pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
5. 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) Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Dopuszcza się ze względu na uwarunkowania wysokościowe i szczegółowe rozwiązania techniczne prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.
- 3) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne z rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Ślęza prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
- 2) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- 3) Zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.

3. **Kanalizacja sanitarna:**

- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej do 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) Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - a) Szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcą posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych.
 - b) Indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
- 5) Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.

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 przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 20 kV L-3152 i L-3092.
- 3) Dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną lub istniejącą 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.

6. **Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) Przez teren objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia SC DN 80 relacji Bielany – Wysoka.
- 2) Dopuszcza się przebudowę gazociągu średniego ciśnienia SC w celu poprawy parametrów wytrzymałościowych – po przebudowie obowiązujące są warunki lokalizacji obiektów i zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących z gazociągami zgodnie z obowiązującymi aktualnymi przepisami szczególnymi.
- 3) Sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) 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.

9. Melioracje:

- 1) Należy zapewnić możliwość dostępu do istniejących rowów melioracyjnych w celu prowadzenia bieżących konserwacji i napraw niezabudowanym pasem terenu o szerokości min. 3 m. wzdłuż górnych krawędzi rowów.
- 2) Zaleca się obsadzanie cieków i rowów melioracyjnych zielenią (o charakterze biologicznej obudowy cieków), z zapewnieniem dostępu dla służb konserwujących cieki.
- 3) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy.
- 4) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.

§ 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

I. Ochrona środowiska kulturowego.

1. Ustala się konserwatorską ochronę stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu tj.:

Stanowisko nr **16/48** – ślad osadniczy (pradzieje),

w rejonie którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
- b) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie ww. stanowiska archeologicznego należy uzyskać zezwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- c) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych winny być uzgodnione z inspekcją zabytków archeologicznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a prace ziemne mogą być prowadzone wyłącznie pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim.
- d) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.
- e) Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

II. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Ekosystemy wodno-łąkowo-leśne:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów hodowlanych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
- 2) Zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych.
- 3) W odległości 3 m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem **W** dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń.

2. Strefa zagrożenia zalewem powodziowym – wyznaczona zasięgiem powodzi z 1997r.:

- 1) Ustala się zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, przechowywania i magazynowania 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 urządzeń melioracji wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

3. 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.

4. Linia kolejowa (stanowiąca zachodnią granicę planu):

- 1) Zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m. od osi skrajnego toru.
- 2) Zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległościach mniejszych niż wynosi planowana wysokość obiektu.
- 3) 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.
- 4) 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 ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - w wysokości 30%.

§ 12.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 13.

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