

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 30 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VII/57/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 kwietnia 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 13, w planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) akcent urbanistyczny;
- 6) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej– archeologicznej;
- 7) granica ekosystemu wodno-łukowo-leśnego;
- 8) rów melioracyjny z możliwością zarurowania;
- 9) granica strefy zagrożenia powodziowego;
- 10) granica terenów zamkniętych;
- 11) granica strefy ochronnej terenów zamkniętych;
- 12) granica I strefy uciążliwości emisji hałasu od autostrady;
- 13) granica II strefy uciążliwości emisji hałasu od autostrady.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć budowlę lub obiekt małej architektury, wyróżniający się z otoczenia wysokością lub innymi elementami architektonicznymi takimi jak forma bryły lub detalu architektonicznego;
- 2) ciągu pieszo-jezdnym - należy przez to rozumieć obszar przeznaczony zarówno dla ruchu pieszych, jak i ruchu pojazdów, o nawierzchni kształtowanej jako jedna płaszczyzna z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych;
- 3) granicy ekosystemu wodno-łukowo-leśnego – należy przez to rozumieć strefę o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla rolnictwa oraz zabudowy, z możliwością wystąpienia podtopień wodami powierzchniowymi lub gruntowymi;
- 4) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

- d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 9) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 12) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) tereny zabudowy usługowej – U;
- 2) lasy – ZL;
- 3) tereny rolnicze – R;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD.

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
 - a) finanse - 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 związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp.;
 - b) gastronomia - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;
 - c) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
 - d) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, etc., a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
 - e) obsługa firm i klienta - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, 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.;
 - f) kultura - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, itp.;
 - g) turystyka – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, itp.;
 - h) sport i rekreacja - tereny przeznaczone pod lokalizację urządzeń, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki, itp.;

- i) zdrowie i opieka społeczna - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, klinik i centrów medycznych, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.
- 2) zieleń izolacyjna – nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 7. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 2) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, w tym nawierzchnię dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów i placów manewrowych należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 5) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

§ 8. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, obejmującej cały obszar objęty planem, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w obrębie stanowiska archeologicznego nr 10/42AZP - ślad osadniczy kultury przeworskiej, ślad osadniczy, osada kultury łużyckiej (neolit), wskazanego na rysunku planu oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Na terenie objętym planem ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:

- a) tereny górnicze,
- b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

- 2) wyznacza się granicę strefy zagrożenia powodziowego, w obrębie, którego:

- a) 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;
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i sieci uzbrojenia technicznego pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi;
- c) ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczania inwestycji celem zminimalizowania szkód powodziowych;

- d) 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 zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 10. Na terenie objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się granicę ekosystemu wodno-łąkowo-leśnego, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) na obszarze ekosystemu wodno-łąkowo-leśnego, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - b) w odległości 3m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem WS dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania ogrodzeń,
 - c) zalecenie wprowadzania obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;
- 3) ustala się I strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady A4 w odległości 50,0m liczonych od krawędzi jezdni, w obrębie której:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się II strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady A4 w odległości od 50m do 150m liczonych od krawędzi jezdni, w obrębie, której:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem realizacji środków ochrony przed hałasem, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN w odległości 5m od osi linii, w obrębie, której obowiązuje lokalizacja obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie linii kolejowej należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w strefie oddziaływania linii kolejowej ustala się obowiązek wyposażenia budynków i budowli, w tym infrastruktury podziemnej, w zabezpieczenia przed wibracjami, drganiami, wstrząsami oraz hałasem pochodzącym od linii kolejowej;
- 8) ustala się zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej m.in. lokalizacji stawów nadpoziomowych, oraz budowy nowych stawów gruntowych, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe (możliwość deformacji torowiska w planie i profilu);
- 9) ustala się zakaz wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe oraz spływu wody z terenów przyległych na tereny kolejowe;
- 10) ustala się zakaz lokalizowania naziemnych zbiorników propan – butan;
- 11) ustala się zakaz lokalizacji masztów, konstrukcji wieżowych, nośników reklamowych, w odległościach od granicy obszaru kolejowego mniejszych niż wynosi planowana wysokość obiektu;
- 12) dopuszcza się sytuowanie drzew i krzewów, w odległości od granicy obszaru kolejowego większej niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość; jednak nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 13) system korzeniowy sadzonych drzew i krzewów nie może naruszyć struktury podstawy podtorza i jego odwodnienia;
- 14) należy uwzględnić prawidłowy dobór oświetlenia na obszarach wzdłuż linii kolejowej (usytuowanie, wysokość masztu oświetleniowego, zastosowane źródło światła, typy opraw) w związku z bezpieczeństwem ruchu kolejowego (nie oślepiania maszynistów prowadzących pociągi);

- 15) ustala się zakaz lokalizacji od strony toru kolejowego agresywnych pod względem źródeł światła neonów i reklam świetlnych w kolorach: czerwonym, pomarańczowym, zielony, w związku z używaniem ich w sygnalizacji kolejowej;
- 16) w sąsiedztwie linii kolejowej dopuszcza się otwarte boiska sportowe, tereny dla gier ruchowych oraz place zabaw pod warunkiem odizolowania ich trwałymi ogrodzeniami zabezpieczającymi m. in. wysokimi) od torów kolejowych.

§ 11. Na terenie objętym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż: 3000m² ;
- 2) dopuszcza się dowolne szerokości frontu działki;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰ ;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2-4) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków, itp.) oraz komunikację.

§ 12. Ustalenia ogólne dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z odległościami podanymi w treści niniejszej uchwały i z rysunkiem planu;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,3m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji.

§ 13. Na terenie objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dodatkowych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 8m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych,
 - 10m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych,
 - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 4) dopuszcza się organizowanie parkingu przyulicznego w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci i/lub z własnego ujęcia wody, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg.

4. W zakresie zaopatrzenia odprowadzenia ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci i/lub realizację lokalnej oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 2) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zbiorniki gazu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń (m.in. kogeneratorów gazowych);
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków lub budowli.

10. Na obszarze objętym planem może występować sieć drenarska. W przypadku jej uszkodzenia należy powiadomić zarządcę sieci drenarskiej a następnie dokonać naprawy na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

§ 16. 1. Na terenie objętym planem określa się granice terenów zamkniętych – terenów linii kolejowej, oznaczonych na rysunku planu.

2. Wyznacza się strefę ochronną terenów zamkniętych – terenów linii kolejowej, w odległości 20m od granicy terenów kolejowych, w obrębie, której ustala się :

- 1) zakaz wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe oraz spływu wody z terenów przyległych na tereny kolejowe;
- 2) zakaz lokalizacji działalności związanej z produkcją i obrotem (m. in. przebiegiem wzdłuż linii kolejowej nowych gazociągów oraz rurociągów paliw płynnych) substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, trącymi i pyłącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego;
- 3) zakaz prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicach większych niż Ø1200mm wzdłuż linii kolejowej;
- 4) zakaz wykorzystania konstrukcji mostów, wiaduktów i przepustów kolejowych dla prowadzenia nowej infrastruktury (również podziemnej);
- 5) obowiązek zabezpieczenia terenu kolejowego, w miejscach dużego ruchu osób i pojazdów, przed możliwością wjazdu pojazdów lub wtargnięciem pieszych czy rowerzystów, m.in. przez budowę ogrodzeń zabezpieczających;
- 6) obowiązek zachowania parametrów trójkąta widoczności na istniejących i planowanych skrzyżowaniach dróg z linią kolejową w jednym poziomie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązek pozostawienia pasa gruntu wzdłuż terenu kolejowego, wolnego od wszelkiego zainwestowania o szerokości 4,0m liczonych od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (takich jak rowy odwadniające, podtorze, podnóże nasypu) dla potrzeb tzw. kolejowej drogi technologicznej wykorzystywanej m. in. przez służby ratownicze.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów.**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U i 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa:
 - a) handel detaliczny,
 - b) gastronomia,
 - c) sport i rekreacja,
 - d) turystyka,
 - e) zdrowie i opieka społeczna,
 - f) niepubliczne usługi oświaty,
 - g) kultura,
 - h) finanse,
 - i) obsługa firm i klienta;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury techniczne, w tym: ujęcia wody, stacji uzdatniania wody oraz lokalnej oczyszczalnia ścieków,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleni urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu

i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

3) zakaz składowania palet drewnianych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczona na rysunku planu:

- a) w odległości 8m od linii rozgraniczającej ul. Rekreacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
- b) w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL,
- c) w odległości 20m od linii rozgraniczającej terenów linii kolejowej,
- d) w odległości 50m od linii rozgraniczającej autostrady A4;

2) ustala się wysokość budynków - nie większą niż 15m;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku: maksymalnie 200m;

5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;

6) lokalizacja akcentu urbanistycznego na terenie 1U w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%;

2) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) minimalna: nie ustala się,
- b) maksymalna: 2,5;

4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;

5) dopuszcza się zarurowanie istniejącego rowu melioracyjnego SL.3, zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U, z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. Tereny 1U i 2U wyznacza się jako tereny służące organizacji imprez masowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna z ul. Rekreacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m² ;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² - do 50m² ;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m² , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);

6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL ustala się przeznaczenie: lasy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; w tym: ujęcia wody;
- 2) urządzeń i obiektów towarzyszących;
- 3) obiekty małej architektury związanej z rekreacją plenerową;
- 4) ciągi piesze, ciągi pieszo – rowerowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS - ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się budowle wodne.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL (ul. Rekreacyjna) ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, jak na rysunku planu.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 18m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się zarurowanie istniejącego rowu melioracyjnego SL.3-1, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL (ul. Szyszkowa) ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, jak na rysunku planu.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD (ul. Rekreacyjna) ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§ 25. Traci moc uchwała Nr XVIII/211/03 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 listopada 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części obrębów Bielany Wrocławskie i Ślęza (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 17 z dnia 29 stycznia 2004r. poz. 348) oraz uchwała Nr XII/146/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 17 sierpnia 2007 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Szyszkowej w północno – zachodniej części obrębu Ślęza (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 236 z dnia 21 września 2007r. poz. 2739) na obszarze objętym planem.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 30 marca 2012 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 30 marca 2012 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 30 marca 2012 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3

Uzasadnienie

Do Uchwały nr .../.../2012 Rady Gminy Kobierzyce

z dnia2012 roku

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza, opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. j.t. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. j.t. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. j.t. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. j.t. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. j.t. z 2011 r. Nr 212, poz. 1263),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. j.t. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. j.t. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. j.t. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę nr VII/57/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 w dniu 28 sierpnia 2009 r., oraz są zgodne z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu oraz na internetowej stronie urzędu BIP, o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu 22 września 2011 r. W dniach od 14 października 2011 r. do 6 stycznia 2012 r. udostępniony był do opinii i uzgodnień z uwzględnieniem ustaleń art. 17 ust. 1 pkt. 6, 7 i 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz prognozę finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W dniach **od 18 stycznia 2012 r. do 9 lutego 2012 r.** w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z możliwością wnoszenia uwag **do 2 marca 2012 r.**

W dniu **8 lutego 2012 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu i udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu przez Radę Gminy Kobierzyce uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.