

**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.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 z 2001r., poz. 1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 ze zmianami) w związku art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr IV/35/02 z dn. 12 grudnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części obrębów Bielany Wrocławskie i Ślęza, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części obrębów Bielany Wrocławskie i 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 obrębów Bielany Wrocławskie i 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) Stanowiska archeologiczne.
 - 5) Granice ekosystemów wodno-łukowych.
 - 6) Granice strefy zagrożenia powodziowego.
 - 7) Granice stref ochronnych.

§ 3.

Ilekroć 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 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) **Usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów : handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, hoteli i moteli, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych, gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi, obsługi ośrodków dyspozycji pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami).
- 9) **Produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa).
- 10) **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie.
- 11) **Urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdu 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. **01 – 03 U/P** - przeznaczenie podstawowe – **tereny usługowo-produkcyjne.**
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty usługowe, produkcyjne, administracyjne i socjalne, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.
 - 2) Uciążliwość prowadzonej działalności należy bezwzględnie ograniczyć do granic własności.
 - 3) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy i zagospodarowania terenów w odległościach:
 - 50 m od linii rozgraniczającej autostrady **KA 2/3**,
 - 8 m od linii rozgraniczającej ulicy **KD 1/2**,
 - 20 m od granicy terenów kolejowych **KK**,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych i produkcyjnych o wysokości nie przekraczającej 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 80 % powierzchni działek, pozostałą część działki pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - d) ustala się obowiązek zagospodarowania terenów zielenią o charakterze izolacyjnym i osłonowym ograniczającą oddziaływanie prowadzonej działalności na tereny przyległe oraz rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń,
 - e) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własności odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów osobowych i ciężarowych oraz niezbędny plac manewrowy.
2. **KK** - przeznaczenie podstawowe – **tereny kolejowe.**

Dopuszcza się lokalizację urządzeń, sieci i instalacji niezbędnych dla funkcjonowania komunikacji kolejowej oraz skrzyżowań z drogami publicznymi (przejazdów).

3. **RP** - przeznaczenie podstawowe – **grunty rolne**.

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych obiektów związanych z produkcją rolną.
- 2) Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
- 3) Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach **RP** zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
- 4) Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne oraz możliwości wystąpienia podtopień wodami powierzchniowymi lub gruntowymi tereny położone w zasięgu granicy ekosystemu wodno-łukowego zaleca się użytkować jako łąki lub pastwiska.
- 5) Wzdłuż rowów melioracyjnych (**W**) zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych.

4. **LZ** - przeznaczenie podstawowe – **lasy i zadrzewienia**.

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów małej architektury związanej z rekreacją plenerową.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych.

5. **W** - przeznaczenie podstawowe – **wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej** (rzeka Śleza, rów melioracyjny).

§ 5.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem **U/P** wykonywanie podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia działek budowlanych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy) = 30 m.
2. Ustala się na terenach oznaczonych symbolem **U/P** minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych = 3 000 m².
3. W przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem granic dzielonej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek o 10 %.
4. W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 6 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
5. W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić ulicę dojazdową o szerokości min. 10 m. w liniach rozgraniczających; ulica ta o parametrach odpowiadających ulicy dojazdowej **KD 1/2** stanowić będzie ulicę wewnętrzną, niepubliczną realizowaną i utrzymywaną przez właściciela terenu.
6. Wydzielane w wyniku podziałów publiczne drogi i ulice 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. Ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych (drogi i ulice wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) **KA 2/3** –istniejąca autostrada A 4 wraz z węzłem autostradowym „Bielany Wrocławskie”.

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 75 m. do 330 m (w rejonie węzła autostradowego „Bielany Wrocławskie”),
 - b) docelowo 2 jezdnie x 3 pasy ruchu,
 - c) ustala się zakaz włączeń komunikacyjnych poza wyznaczonym węzłem,
 - d) dopuszcza się skrzyżowania z autostradą podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2) **KD 1/2** – drogi lub ulice dojazdowe,
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 14 m. (według oznaczeń na rysunku planu),
 - b) minimalna szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) warunki skrzyżowania drogi dojazdowej KD 1/2 z linią kolejową w uzgodnieniu z zarządcą linii kolejowej.
- 3) **KDg** – drogi gospodarcze transportu rolnego, śródpolne, służące do obsługi terenów rolnych.
- a) minimalna szerokość gminnych dróg gospodarczych transportu rolnego w liniach rozgraniczających 10 - 14 m.
2. Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących 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 i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.
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, z wyłączeniem drogi **KA 2/3** (autostrada A 4), prowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic możliwe jest na warunkach określonych i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 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: 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 wodociagową realizowana na terenach objętych planem.
- 2) Sieć wodociagową 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.
- 4) Nie dopuszcza się budowy i korzystania z własnych ujęć wody.

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. oczyszczalni.
- 2) Ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora.
- 3) Przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
- 5) Nie dopuszcza się budowy szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz 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 równoległe 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 terenów objętych planem z GPZ – Bielany Wrocławskie kablowymi i napowietrznymi liniami średniego i niskiego napięcia.
- 2) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P.

6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Przez teren objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego i średniego podwyższonego ciśnienia:
 - a) **DN 200** o ciśnieniu nominalnym **PN 6,3 MPa** „Obwodnica Południowa”,
 - b) **DN 300** o ciśnieniu nominalnym **PN 1,6 MPa** relacji Wrocław-Ołtaszyn – Biernatki,
 - c) **DN 300** o ciśnieniu nominalnym **PN 6,3 MPa** relacji Wrocław-Ołtaszyn – Szewce.
 - d) **DN 80** o ciśnieniu nominalnym **PN 6,3 MPa**,
 - e) nieczynny odcinek gazociągu **DN 300**.
- 2) Dopuszcza się przebudowę gazociągów wysokiego ciśnienia **WC** w celu poprawy parametrów wytrzymałościowych po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu oraz na koszt inwestora – po przebudowie obowiązujące są warunki lokalizacji obiektów i zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących z gazociągami zgodnie z obowiązującymi aktualnymi przepisami szczególnymi.
- 3) Projektowaną 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:

- 1) 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.

§ 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów.**I. Ochrona środowiska kulturowego.**

1. Ustala się konserwatorską ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu tj.:

- 1) Stanowisko nr **10/10** – ślad osadniczy (pradzieje),
- 2) Stanowisko nr **10/42** – ślad osadniczy kultury przeworskiej, ślad osadniczy, osada kultury łużyckiej (neolit),
- 3) Stanowisko nr **11/43** – osada (pradzieje), osada kultury przeworskiej (ii-i w. P.n.e.), ślady osadnicze z wczesnego i późnego średniowiecza,
- 4) Stanowisko nr **25/24** – ślad osadniczy (pradzieje), ślady osadnicze z wczesnego i późnego średniowiecza,

w rejonie których 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 w/w stanowisk archeologicznych 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 lub konieczności zmiany technologii,
 - e) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnioskujących w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
2. Ustala się następujące warunki realizowania inwestycji w zakresie archeologicznej ochrony konserwatorskiej terenów poza terenami występowania oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych:

- 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, nie wnikaćcych w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

II. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Ekosystemy łąkowo-wodne:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych 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. Sieci gazowe:

- 1) Ustala się strefy ochronne od gazociągów wysokiego i średniego podwyższonego ciśnienia w odległości 15 m od osi gazociągu, w obrębie których zagospodarowanie terenów oraz lokalizacja podziemnych i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu.
- 2) W odległości 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów.
- 3) W strefach ochronnych operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.
- 4) Ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie stref ochronnych.
- 5) W miejscach skrzyżowania gazociągów wysokiego i średniego podwyższonego ciśnienia z projektowanymi drogami, przejazdami i przejściami należy zapewnić zachowanie parametrów bezpieczeństwa zgodnie z wymogami przepisów szczególnych - sposób zabezpieczenia gazociągu wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu.
- 6) 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.
- 7) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.

3. Strefa zagrożenia powodziowego – 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 i urządzeń melioracji wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

4. Linia kolejowa (stanowiąca zachodnią granicę planu) - ustala się strefę ochronną od linii kolejowej, w której obowiązuje:

- 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 od granicy obszaru kolejowego 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.

5. Autostrada A 4 (KA 2/3) - ustala się następujące strefy ochronne od autostrady A 4 w odległościach liczonych od krawędzi jezdni:

- 1) **I - obszar oddziaływań ekstremalnych** – do 20 m. (zamykający się w liniach rozgraniczających autostrady), w którym:
 - 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 na warunkach określonych i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego.
- 2) **II strefa zagrożeń** - 50 m., w 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 na warunkach określonych i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - c) zaleca się stosowanie upraw roślin nasiennych, przemysłowych oraz szkółek drzew i krzewów,
 - d) nie zaleca się lokalizacji upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia (zboż konsumpcyjnych, warzyw, jarzyn itp.) oraz sadów i ogrodów działkowych.
- 3) **III strefa uciążliwości** - 150 m, w której:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) nie zaleca się lokalizacji upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia (warzyw, jarzyn itp.) oraz ogrodów działkowych.

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.

W granicach określonych w § 1 niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia: miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/97/92 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 1992 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 7 z dnia 15 czerwca 1992r. poz. 52.

§ 12.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, 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 niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.