

UCHWAŁA NR XVII/171/03
Rady Gminy w Kobierzycach
z dnia 23 października 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
północnej części obrębów Bielany Wrocławskie i Wysoka.

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), art.18 ust.2 pkt5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr142, poz.1591 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr LVII/466/02 Rady Gminy w Kobierzycach z dnia 7 marca 2002r., uchwała się co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębów Bielany Wrocławskie i Wysoka, obejmujący obszar w granicach opracowania, określonych na rysunku planu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik do Uchwały.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - a) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) linii rozgraniczających ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - c) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
 - d) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - e) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
 - f) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych lub minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
 - g) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
 - h) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - i) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) oznaczenia funkcji podstawowych terenów,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) gazociąg wysokiego lub podwyższonego średniego ciśnienia ze strefą ochronną,
 - e) linia elektroenergetyczna ze strefą ograniczonego użytkowania,
 - f) strefa ochronna od obszaru kolejowego,

- g) strefa zagrożeń od autostrady,
- h) strefa uciążliwości od autostrady,
- i) stanowisko archeologiczne i schematyczny zasięg zabytkowych odkryć stanowisk archeologicznych.

§2

1. Użyte w tekście niniejszej uchwały określenia oznaczają:
 - a) teren – obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, posiadający oznaczenie literowe,
 - b) funkcja podstawowa – określone w tekście i na rysunku planu przeznaczenie terenu,
 - c) funkcja dopuszczalna – określona w tekście funkcja terenu, inna niż podstawowa, dopuszczona na danym terenie pod warunkiem spełnienia określonych w tekście uchwały warunków,
 - d) granica opracowania – określona na rysunku planu granica terenów, dla których obowiązujące są ustalenia niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przeznaczenie, sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§3

1. Wyznacza się tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**.
2. Są to tereny zalewowe rzeki Ślęzy, które należy utrzymywać jako nie zagospodarowane tereny zielone, stanowiące obudowę biologiczną rzeki, zapewniające ciągłość korytarza ekologicznego.
3. Dopuszcza się użytkowanie terenu pod uprawy polowe.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku, składowania lub unieszkodliwiania odpadów,
 - b) zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności: wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót o ile nie są one związane z regulacją i utrzymaniem wód,
 - c) zabrania się sadzenia drzew lub krzewów o ile nie stanowią one elementów zabudowy biologicznej doliny rzeki i nie służą regulacji wód lub wzmocnieniu brzegów,
 - d) obowiązuje zakaz zabudowy, w tym związanej z produkcją rolniczą,
 - e) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, obowiązują ustalenia §22 ust.1 i §23 ust.1 niniejszej uchwały,
 - f) w granicach stanowiska archeologicznego, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §25 niniejszej uchwały,
 - g) ze względu na tereny zalewowe należy unikać prowadzenia sieci i lokalizowania obiektów uzbrojenia technicznego,
 - h) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i sieci uzbrojenia technicznego, w przypadku braku możliwości innej lokalizacji, pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi,
 - i) w odległości 3 metrów od linii rozgraniczających z ciekami wodnymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolem W, dopuszcza się zagospodarowanie jedynie zielenią niską z jednoczesnym zapewnieniem dostępu do cieków,

- j) w granicach strefy zagrożeń od autostrady obowiązują ustalenia §26 ust. 3 pkt b) niniejszej uchwały.

§4

1. Wyznacza się tereny zieleni wysokiej, oznaczone na rysunku planu symbolem **LZ**.
2. Tereny położone w zasięgu największej udokumentowanej powodzi z lipca 1997r.
3. Ustala się jako funkcję podstawową tereny zieleni o charakterze rekreacyjno-sportowym.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych o funkcji rekreacyjno-sportowej, nie zawiązanych trwale z gruntem,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury,
 - c) zabrania się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku, składowania lub unieszkodliwiania odpadów,
 - d) zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią,
 - e) istniejący staw pozostawia się w niezmienionej formie z możliwością wykorzystania na funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe.
5. W obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują ustalenia §23 ust.2 niniejszej uchwały.

§5

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.
2. Tereny obejmują rzekę Ślężę i jej dopływy, przeznaczone do utrzymania w niezmienionej formie.

§6

1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**.
2. Są to istniejące ogrody działkowe przeznaczone do pozostawienia w niezmienionej formie.

§7

1. Wyznacza się teren usług i produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/P**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi i produkcję, z wyłączeniem usług chronionych typu: szpital, szkoła, przedszkole.
3. Obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.
4. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
 - b) wjazd na teren z drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
 - c) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, należy wydzielić w granicach własności inwestora,
 - d) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej drogi 2KL i autostrady A4, określone na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - f) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia,
 - g) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% powierzchni działki budowlanej.

- h) w granicach strefy ograniczonego użytkowania napowietrznej linii energetycznej 110 kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §24 niniejszej uchwały,
 - i) w granicach strefy ochronnej od terenów kolejowych, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §28 niniejszej uchwały,
 - j) w granicach strefy zagrożeń od autostrady, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §26 niniejszej uchwały,
 - k) w granicach strefy uciążliwości od autostrady, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §27 niniejszej uchwały.
6. Dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez wydzielenie w granicach terenu niepublicznych dróg wewnętrznych, spełniających następujące warunki:
 - a) drogi jezdne o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających,
 - b) ciągi pieszo jezdne o minimalnej szerokości 7 metrów w liniach rozgraniczających,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu 2,5 m dla dróg z dwoma pasami ruchu oraz 3,5 m dla dróg z jednym pasem ruchu,
 - d) spełniają wymagania ochrony przeciwpożarowej.

§8

1. Wyznacza się teren usług i produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U/P**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi i produkcję, z wyłączeniem usług chronionych typu: szpital, przedszkole.
3. Obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.
4. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
 - b) wjazd na teren z drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
 - c) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, należy wydzielić w granicach własności inwestora,
 - d) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej drogi 2KL, określone na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - f) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia,
 - g) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% powierzchni działki budowlanej,
 - h) w granicach schematycznego zasięgu zabytkowych odkryć stanowisk archeologicznych, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §25 niniejszej uchwały.
6. Dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez wydzielenie w granicach terenu niepublicznych dróg wewnętrznych, spełniających następujące warunki:
 - a) drogi jezdne o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających,
 - b) ciągi pieszo jezdne o minimalnej szerokości 7 metrów w liniach rozgraniczających,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu 2,5 m dla dróg z dwoma pasami ruchu oraz 3,5 m dla dróg z jednym pasem ruchu,
 - d) spełniają wymagania ochrony przeciwpożarowej.

§9

1. Wyznacza się teren usług i produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **3U/P**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi i produkcję, z wyłączeniem usług chronionych typu: szpital, przedszkole.
3. Obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.
4. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
 - b) wjazd na teren z drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
 - c) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, należy wydzielić w granicach własności inwestora,
 - d) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej drogi 2KL, określone na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - f) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia,
 - g) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% powierzchni działki budowlanej.
 - h) w granicach stanowiska archeologicznego, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §25 niniejszej uchwały,
6. Dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez wydzielenie w granicach terenu niepublicznych dróg wewnętrznych, spełniających następujące warunki:
 - a) drogi jezdne o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających,
 - b) ciągi pieszo jezdne o minimalnej szerokości 7 metrów w liniach rozgraniczających,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu 2,5 m dla dróg z dwoma pasami ruchu oraz 3,5 m dla dróg z jednym pasem ruchu,
 - d) spełniają wymagania ochrony przeciwpożarowej.

§10

1. Wyznacza się teren usług i produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U/P**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi i produkcję, z wyłączeniem usług chronionych typu: szpital, przedszkole.
3. Obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.
4. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
 - b) wjazd na teren z drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
 - c) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, należy wydzielić w granicach własności inwestora,
 - d) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej drogi 2KL, określone na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - f) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia,
 - g) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% powierzchni działki budowlanej.

§11

1. Wyznacza się teren usług i produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **5U/P**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi i produkcję, z wyłączeniem usług chronionych typu: szpital, przedszkole.
3. Obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.
4. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
- b) wjazd na teren z drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
- c) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, należy wydzielić w granicach własności inwestora,
- d) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej drogi 2KL, określone na rysunku planu,
- e) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
- f) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia,
- g) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% powierzchni działki budowlanej.

§12

1. Wyznacza się teren usług i produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **6U/P**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi i produkcję, z wyłączeniem usług chronionych typu: szpital, przedszkole.
3. Obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.
4. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wjazd na teren z drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KL,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, należy wydzielić w granicach własności inwestora,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - d) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia,
 - e) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% powierzchni działki budowlanej.

§13

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową zieleń niską.
3. Tereny stanowią strefy ochronne gazociągów wysokiego oraz podwyższonego średniego ciśnienia, dla których obowiązują ustalenia §22 ust.2 i §23 ust.2.
4. Ustala się jako funkcję dopuszczalną usługi i produkcję, pod warunkiem przełożenia gazociągów wysokiego ciśnienia na zasadach ustalonych przez operatora sieci gazowej i na koszt inwestora.
5. W przypadku lokalizowania zabudowy usługowej i produkcyjnej obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej,
 - b) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora,
 - c) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
 - d) wjazd na teren z drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
 - e) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, należy wydzielić w granicach własności inwestora,
 - f) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej drogi 2KL,
 - g) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,

- h) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia,
- i) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% powierzchni działki budowlanej.

§14

1. Wyznacza się tereny urządzeń z zakresu zaopatrzenia w gaz oznaczone na rysunku planu symbolem **EG** oraz tereny przepompowni ścieków oznaczone symbolem **NOp**.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§15

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.
2. W granicach strefy oznaczonej jako zasięg największej powodzi z lipca 1997 roku, stanowiącej teren zagrożony zalaniem, ustala się obowiązek poinformowania inwestora, iż nie zaleca się lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych zalaniem.
3. W strefie, o której mowa w ust. 2 ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczenia zabudowy celem zminimalizowania szkód powodziowych.
4. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie o 10% minimalnej powierzchni działki, w uzasadnionych przypadkach,
 - c) wjazdy na działki budowlane ustala się z drogijazdowej KD,
 - d) obowiązuje forma zabudowy wolnostojąca lub bliźniacza, ustala się zakaz zabudowy szeregowej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
 - f) obowiązuje zakaz stosowania podpiwniczenia,
 - g) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30^o do 60^o, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - h) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną na rysunku planu, w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą KD,
 - i) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych do obsługi komunikacyjnej terenu MR.
5. W granicach strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia §22 ust.3 niniejszej uchwały.

§16

1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**.
2. W granicach strefy oznaczonej jako zasięg największej powodzi z lipca 1997 roku, stanowiącej teren zagrożony zalaniem, ustala się obowiązek poinformowania inwestora, iż nie zaleca się lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych zalaniem.
3. Obowiązuje zakaz podziału terenu w celu wydzielenia nowych działek budowlanych.
4. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obsługa komunikacyjną terenu należy zapewnić przez drogi wewnętrzne,
 - b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną na rysunku planu, w odległości 30 metrów od linii rozgraniczającej z rzeką Ślężą oznaczoną na rysunku planu symbolem W,
 - c) strefę 30 metrów, pomiędzy linią rozgraniczającą rzeki Ślęzy a nieprzekraczalną linią zabudowy, należy zagospodarować zielenią tak, aby strefa ta pełniła funkcje

- przyrodniczego korytarza ekologicznego doliny rzeki Ślęzy oraz obudowy biologicznej (biofiltra) tej rzeki,
- d) ze względu na położenie w zasięgu największej udokumentowanej powodzi z lipca 1997r. ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczenia zabudowy celem zminimalizowania szkód powodziowych,
 - e) obowiązuje zakaz stosowania podpiwniczenia,
 - f) zabrania się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
 - g) zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią.
5. W granicach strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia §22 ust.3 niniejszej uchwały.

Rozdział II Zasady obsługi komunikacyjnej

§17

1. Wyznacza się publiczną drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KL**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, maksymalna 25 metrów,
 - b) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu, minimalna szerokość jezdni 6,5m,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§18

1. Wyznacza się publiczną drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KL**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 20 metrów,
 - b) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu, minimalna szerokość jezdni 6,5m,
 - c) droga do obsługi projektowanych terenów usługowych i produkcyjnych,
 - d) w liniach rozgraniczających drogi, na jej południowym krańcu, wyznaczony został plac manewrowy do parkowania i zawracania, który należy przystosować do ruchu dużych samochodów ciężarowych z przyczepami,
 - e) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
 - f) odległość zewnętrznej krawędzi jezdni od zespołu zaporowo-upustowego zlokalizowanego na gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 PN 1,6 MPa, nie może być mniejsza niż 6 metrów.
3. Dopuszcza się zmianę przebiegu lub szerokości w liniach rozgraniczających drogi 2KL, jeżeli względy techniczne wynikające z rozwiązań projektowych drogi Bielany-Łany-Długoleśka, z którą droga 2KL będzie posiadać skrzyżowanie poza granicami opracowania, będą tego wymagać.
4. Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej miejsc skrzyżowania drogi z gazociągami określonymi na rysunku planu, na etapie projektu budowlanego.

§19

1. Wyznacza się drogę dojazdową, określoną na rysunku planu symbolem **KD**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 metrów,
 - b) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu, minimalna szerokość jezdni 5,5 metra,
 - c) droga do obsługi projektowanych terenów mieszkaniowych, zakończona na północnym krańcu placem manewrowym,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§20

1. Wyznacza się publiczną drogę wewnętrzną, określoną na rysunku planu symbolem **1KW**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 metrów,
 - b) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu, minimalna szerokość jezdni 5,0m.

§21

1. Wyznacza się tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.
2. Tereny obejmują istniejącą linię kolejowa do pozostawienia w niezmienionej formie.

Rozdział III szczególne warunki zagospodarowania terenów

§22

Dla gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 300 i ciśnieniu nominalnym PN 1,6 MPa wyznacza się strefy ochronne:

1. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ wyznacza się, określoną na rysunku planu, strefę ochronną, wynoszącą, 30 metrów, po 15 metrów od osi gazociągu. W granicach strefy obowiązują ustalenia:
 - a) w odległości 4 metrów, po 2 metry od osi gazociągu, obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - b) strefa stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację,
 - c) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez operatora gazociągu.
2. W granicach terenu zieleni niskiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN wyznacza się, określoną na rysunku planu, strefę ochronną, wynoszącą 50 metrów, po 25 metrów od osi gazociągu. W granicach strefy obowiązują następujące ustalenia:
 - a) w odległości 4 metrów, po 2 metry od osi gazociągu zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - b) ustala się obowiązek uzgodnienia z Regionalnym Oddziałem Przesyłu we Wrocławiu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - c) strefa stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację,
 - d) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - e) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez operatora gazociągu.
3. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN i MR wyznacza się, określoną na rysunku planu, strefę ochronną, wynoszącą 40 metrów, po 20 metrów od osi gazociągu. W granicach strefy obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych,
 - b) w odległości po 15 metrów od osi gazociągu zakaz lokalizowania budynków niemieskalnych,
 - c) w odległości po 2 metry od osi gazociągu zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - d) ustala się obowiązek uzgodnienia z Regionalnym Oddziałem Przesyłu we Wrocławiu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - e) strefa stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację,

- f) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - g) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez operatora gazociągu.
4. Dopuszcza się możliwość zmiany trasy przebiegu gazociągów po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez operatora sieci oraz na koszt inwestora.
 5. W przypadku zmiany przebiegu gazociągów przebieg strefy ochronnej zmienia się analogicznie do trasy przebiegu sieci; szerokość stref i sposób ich zagospodarowania podlega uzgodnieniu z operatorem sieci.
 6. Dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy ochronnej gazociągu w przypadku zaistnienia sprzyjających warunków technicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz po uzgodnieniu z operatorem sieci.

§23

Dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6,3 MPa i DN 300 PN 6,3 MPa, oznaczonych na rysunku planu wyznacza się strefy ochronne:

1. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ wyznacza się, określoną na rysunku planu, strefę ochronną wynoszącą 30 metrów, po 15 metrów od osi gazociągu. W granicach strefy obowiązują ustalenia:
 - a) w odległości po 2 metry od osi gazociągu zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - b) strefa stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację,
 - c) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez operatora gazociągu.
2. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN i LZ wyznacza się, określoną na rysunku planu, strefę ochronną wynoszącą 70 metrów, po 35 metrów od osi gazociągów. W granicach strefy obowiązują następujące ustalenia:
 - a) w odległości po 2 metry od osi gazociągu zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - b) ustala się obowiązek uzgodnienia z Regionalnym Oddziałem Przesyłu we Wrocławiu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - c) strefa stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację,
 - d) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - e) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez operatora gazociągu.
3. Dopuszcza się możliwość zmiany trasy przebiegu gazociągów po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez operatora sieci oraz na koszt inwestora.
4. W przypadku zmiany przebiegu gazociągów przebieg strefy ochronnej zmienia się analogicznie do trasy przebiegu sieci; szerokość stref i sposób ich zagospodarowania podlega uzgodnieniu z operatorem sieci.
5. Dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy ochronnej gazociągu w przypadku zaistnienia sprzyjających warunków technicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz po uzgodnieniu z operatorem sieci.

§24

1. Wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania napowietrznej, dwutorowej linii energetycznej 110 kV, wynoszącą 38 metrów, po 19 metrów od osi linii, określoną na rysunku planu.

2. W granicach strefy obowiązują ustalenia:
 - a) zakaz lokalizowania budynków,
 - b) zakaz sadzenia drzew,
 - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,
 - d) teren należy utrzymywać w formie zieleni niskiej.
3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 19 metrów od linii, pod warunkiem uzgodnienia planu zagospodarowania działki z administratorem sieci.
4. Dopuszcza się możliwość zmiany trasy przebiegu linii w uzgodnieniu z administratorem sieci.
5. W przypadku zmiany przebiegu linii, przebieg strefy ochronnej zmienia się analogicznie do trasy przebiegu sieci; szerokość stref i sposób ich zagospodarowania podlega uzgodnieniu z administratorem sieci.

§25

W granicach określonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych oraz schematycznego zasięgu zabytkowych odkryć stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia:

- a) wszelkie inwestycje wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- b) inwestor będzie zobowiązany do przeprowadzenia badań archeologicznych przed realizacją inwestycji.

§26

1. Wyznacza się strefę zagrożeń od autostrady, określoną na rysunku planu.
2. Strefa obejmuje teren w odległości 50 metrów od linii rozgraniczającej autostrady A4.
3. W obrębie strefy obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakaz lokalizowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) ograniczenia w produkcji rolnej, dopuszczona uprawa roślin nasiennych, przemysłowych, sadzonek drzew i krzewów,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych i produkcyjnych.
4. W przypadku lokalizowania obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy przewidzieć wykonanie zabezpieczeń akustycznych przed przenikaniem ponadnormatywnego hałasu.

§27

1. Wyznacza się strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady, określoną na rysunku planu.
2. Strefa obejmuje teren w odległości 150 metrów od linii rozgraniczającej autostradę A4.
3. W obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych.
4. W przypadku lokalizowania obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy przewidzieć wykonanie zabezpieczeń akustycznych przed przenikaniem ponadnormatywnego hałasu.

§28

1. Wyznacza się strefę ochronną terenów kolejowych, określoną na rysunku planu.
2. Strefa obejmuje obszar w odległości 20 metrów od linii rozgraniczającej tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KK.
3. W obrębie strefy obowiązuje uzgadnianie wszelkich inwestycji z zarządcą kolei.

Rozdział IV

Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego

§29

1. Ustala się zasadę prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w granicach pozostałych terenów w przypadku braku innej możliwości, pod warunkiem zapewnienia dostępu administratorom sieci.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego, jako towarzyszących inwestycjom, na terenach własnych inwestorów.

§30

1. Projektowane tereny usług i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P i 6U/P, należy zaopatrzyć w wodę z miejskiego systemu wodociągowego, w południowej części miasta Wrocławia.
2. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolem MN należy zaopatrzyć w wodę z istniejącego w ulicy Pszennej wodociągu Ø160.

§31

1. Odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków.
2. Docelowo zakłada się z projektowanych terenów usług i produkcji, przerzut ścieków przy pomocy systemu tłoczno-grawitacyjnego do systemów kanalizacji miasta Wrocławia.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizowania przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora.
4. Dopuszcza się stosowanie bezodpływowych, szczelnych zbiorników na ścieki komunalne i przemysłowe oraz okresowe ich wywożenie do punktu zlewnego oczyszczalni, do czasu zrealizowania systemu kanalizacji sanitarnej.
5. W przypadku wytwarzania ścieków o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach, wymagane jest podczyszczanie ścieków na terenie własnym inwestora.
6. Dopuszcza się możliwość realizowania oczyszczalni zakładowych na terenie własnym inwestora, do czasu wybudowania systemu kanalizacyjnego.
7. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, należy skanalizować i włączyć do systemu przerzutowego ścieków dla miasta Wrocławia.

§32

1. Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód opadowych częściowo do istniejącego rowu melioracyjnego, częściowo do miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez administratora rowu i sieci.
2. W przypadku obecności w ściekach deszczowych substancji ropopochodnych lub chemicznych, obowiązuje ich neutralizowanie na terenie własnym inwestora.
3. Dla kanalizacji deszczowej realizowanej dla dróg dojazdowych i parkingów należy zastosować osadniki neutralizujące substancje ropopochodne i oleje.
4. Obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których mogłoby dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.

§33

Zakłada się zaopatrzenie w gaz sieciowy poprzez budowę gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez administratora sieci.

§34

Do celów grzewczych należy wykorzystać gaz sieciowy, energię elektryczną lub inne źródła charakteryzujące się małą emisją zanieczyszczeń.

§35

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę sieci kablowych średniego napięcia i rozdzielczych niskiego napięcia, na warunkach określonych przez administratora sieci.
2. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych, na warunkach określonych przez administratora sieci.
3. Należy zapewnić dojazd i dostęp do sieci i stacji transformatorowych.

§36

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują odrębne przepisy szczególne i gminne.

Rozdział V Przepisy końcowe

§37

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§38

W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc 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.

§39

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§40

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