

**UCHWAŁA NR XXIX/360/04**  
**RADY GMINY KOBIERZYCE**  
**z dnia 29 lipca 2004r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego części północnej wsi Ślęza.**

Na podstawie art.18, ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr142, poz.1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), zgodnie z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr LVII/459/02 Rady Gminy w Kobierzycach z dnia 7 marca 2002r., uchwała się, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Ślęza, obejmujący obszar w granicach opracowania, oznaczonych 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 zakaz 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 podstawowych funkcji terenów,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą ochronną,
  - e) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV ze strefą ochronną,
  - f) strefa zagrożeń od autostrady,
  - g) strefa uciążliwości od autostrady.

## §2

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 towarzysząca – dopuszczona, jako dodatkowa funkcja, na terenie, dla którego ustalono inną funkcję podstawową, określona w tekście,
- 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 teren upraw polowych, łąk i pastwisk, oznaczony na rysunku planu symbolem **RP**.
2. Określa się uprawy polowe, łąki i pastwiska jako funkcje podstawową terenu.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się prowadzenie upraw ogrodnich i sadowniczych,
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
  - c) na rysunku planu określono tereny ekosystemów wodno-łąkowych i rzecznych, dla których w strefie 3 metrów od linii rozgraniczającej z ciekami wodnymi, oznaczonym na rysunku planu symbolem W, dopuszcza się zagospodarowanie jedynie zielenią niską z jednoczesnym zakazem lokalizacji ogrodzeń,
  - d) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu, strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV, obowiązują ustalenia §23 niniejszej uchwały,
  - e) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa, obowiązują ustalenia §21 ust.1 niniejszej uchwały,
  - f) dopuszcza się prowadzenie w granicach terenu sieci oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego, nie kolidujących z istniejącym gazociągiem wysokiego ciśnienia i napowietrzną linią energetyczną 110 kV, o ile nie zajmą terenu o powierzchni przekraczającej 0,5 ha,
  - g) wjazdy na teren dopuszcza się jedynie poprzez niepubliczne drogi wewnętrzne, określone na rysunku planu lub wyznaczone w granicach terenu RP,
  - h) obowiązuje zakaz lokalizowania bezpośrednich wjazdów z drogi zbiorczej KZ,
  - i) w strefie zagrożeń od autostrady obowiązują ustalenia §25 ust. 3 pkt b) niniejszej uchwały,

### §4

1. Wyznacza się tereny użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**.
2. Są to tereny stanowiące obudowę biologiczną rzeki Ślęzy, które należy utrzymywać jako tereny zielone.
3. Dopuszcza się użytkowanie terenu pod uprawy polowe.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
  - b) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu, strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV, obowiązują ustalenia §23 niniejszej uchwały,
  - c) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa, obowiązują ustalenia §21 ust.1 niniejszej uchwały,
  - d) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6,3 MPa, obowiązują ustalenia §22 ust.3 niniejszej uchwały,
  - e) w granicach stanowiska archeologicznego, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §24 niniejszej uchwały,

- f) dopuszcza się prowadzenie w granicach terenu sieci oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego, nie kolidujących z istniejącym gazociągiem wysokiego ciśnienia i napowietrzną linią energetyczną 110 kV, o ile nie zajmą terenu o powierzchni przekraczającej 0,5 ha,
- g) w strefie zagrożeń od autostrady obowiązują ustalenia §25 ust. 3 pkt b) niniejszej uchwały,
- h) w strefie stanowiącej zasięg największej powodzi z lipca 1997r., obowiązują ustalenia §27.

#### §5

- 1. Wyznacza się tereny zadrzewione, oznaczone na rysunku planu symbolem **LZ**.
- 2. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a) ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni wysokiej,
  - b) dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizowanie urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek pieszych, rowerowych oraz obiektów małej architektury.

#### §6

- 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.
- 2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi, produkcję i budownictwo.
- 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) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, plus użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego elementu konstrukcyjnego,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD,
  - c) na terenach własnych inwestora należy zorganizować miejsca parkingowe w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności,
  - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 14 metrów od linii rozgraniczającej drogi KZ oraz w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających drogi KD, określoną na rysunku planu,
  - e) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000m<sup>2</sup>, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej KD; dopuszcza się zmniejszenie, w uzasadnionych przypadkach, minimalnej powierzchni działki o 10%,
  - f) dopuszcza się prowadzenie sieci, lokalizowanie urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
  - g) w granicach stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia §24 niniejszej uchwały,
  - h) w strefie zagrożeń od autostrady obowiązują ustalenia §25 niniejszej uchwały,
  - i) w strefie uciążliwości emisji hałasu od autostrady obowiązują ustalenia §26 niniejszej uchwały,
  - j) w strefie określonej jako zasięg największej udokumentowanej powodzi z lipca 1997r. obowiązują ustalenia §27 niniejszej uchwały,
  - k) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia,
  - l) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% działki budowlanej.

#### §7

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone na rysunku planu symbolem **1MN/U**.
2. Ustala się jako podstawową funkcję terenu mieszkalnictwo zagrodowe i jednorodzinne w formie zabudowy wolnostojącej oraz usługi.
3. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykroczać poza granice działki inwestora.
4. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - a) 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 elementu konstrukcyjnego,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD,
  - c) ustala się obowiązek zorganizowania miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej do ilości mieszkań i prowadzonej działalności, na terenach własnych inwestora,
  - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od drogi KD, określoną na rysunku planu,
  - e) dopuszcza się prowadzenie sieci 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 65% działki budowlanej.

#### §8

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone na rysunku planu symbolem **2MN/U**.
2. Ustala się jako podstawową funkcję terenu mieszkalnictwo zagrodowe i jednorodzinne w formie zabudowy wolnostojącej oraz usługi.
3. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykroczać poza granice działki inwestora.
4. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - a) 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 elementu konstrukcyjnego,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD, dopuszcza się wjazd na teren z drogi zbiorczej KZ,
  - c) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane,
  - d) ustala się obowiązek zorganizowania miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej do ilości mieszkań i prowadzonej działalności, na terenach własnych inwestora,
  - e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 14 metrów od linii rozgraniczającej drogi KZ oraz w odległości 6 metrów od drogi KD, określoną na rysunku planu,
  - f) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
  - g) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia,
  - h) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 65% działki budowlanej.

#### §9

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone na rysunku planu symbolem **3MN/U**.

2. Ustala się jako podstawową funkcję terenu mieszkalnictwo zagrodowe i jednorodzinne w formie zabudowy wolnostojącej oraz usługi.
3. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykroczać poza granice działki inwestora.
4. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - a) 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 elementu konstrukcyjnego,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD,
  - c) ustala się obowiązek zorganizowania miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej do ilości mieszkańców i prowadzonej działalności, na terenach własnych inwestora,
  - d) ustala się nieprzekraczalną linię w odległości 6 metrów od drogi KD, określoną na rysunku planu,
  - e) dopuszcza się prowadzenie sieci 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 65% działki budowlanej,
  - h) w granicach stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia §24 niniejszej uchwały,
  - i) w strefie zagrożeń od autostrady obowiązują ustalenia §25 niniejszej uchwały,
  - j) w strefie uciążliwości emisji hałasu od autostrady obowiązują ustalenia §26 niniejszej uchwały.

#### §10

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone na rysunku planu symbolem **4MN/U**.
2. Ustala się jako podstawową funkcję terenu mieszkalnictwo zagrodowe i jednorodzinne w formie zabudowy wolnostojącej oraz usługi.
3. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykroczać poza granice działki inwestora.
4. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - a) 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 elementu konstrukcyjnego,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD, dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz lokalizowanie nowych wjazdów na działki z drogi zbiorczej KZ,
  - c) dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 1500m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem zmniejszenia jej nie więcej niż o 10% w uzasadnionych przypadkach,
  - d) ustala się obowiązek zorganizowania miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej do ilości mieszkańców i prowadzonej działalności, na terenach własnych inwestora,
  - e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 14 metrów od linii rozgraniczającej drogi KZ oraz w odległości 6 metrów od drogi KD, określoną na rysunku planu,
  - f) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
  - g) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia,

- h) ustala się możliwość zabudowy ( w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 65% działki budowlanej,
- i) w granicach stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia §24 niniejszej uchwały,
- j) w strefie uciążliwości emisji hałasu od autostrady obowiązują ustalenia §26 niniejszej uchwały.

#### §11

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN**.
2. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - a) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §21 ust.2.
  - b) ustala się obowiązek uzgodnienia z Regionalnym Oddziałem Przesyłu we Wrocławiu, lokalizacji obiektów, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
  - c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od drogi KD oraz 14 metrów od drogi KZ, określoną na rysunku planu,
  - d) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu, strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV, obowiązują ustalenia §23 niniejszej uchwały,
  - e) w granicach stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia §24 niniejszej uchwały,
  - f) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 50% działki budowlanej.
3. Dopuszcza się wydzielenie w granicach terenu niepublicznej drogi wewnętrznej do obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem MR, dla której orientacyjny przebieg został określony na rysunku planu, na zasadach określonych w §20 ust.1 niniejszej uchwały.

#### §12

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MN**.
2. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego.
  - b) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §21 ust.2.
  - c) ustala się obowiązek uzgodnienia z Regionalnym Oddziałem Przesyłu we Wrocławiu, lokalizacji obiektów, przed wydaniem pozwolenia na budowę.
  - d) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu, strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV, obowiązują ustalenia §23 niniejszej uchwały,
  - e) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 50% działki budowlanej.

#### §13

1. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**.
2. Ustala się jako podstawową funkcję terenu produkcję i przetwórstwo rolne oraz mieszkalnictwo związane z prowadzoną działalnością rolną.
3. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością produkcyjną nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykraczać poza granice działki inwestora.
4. Dopuszcza się wydzielenie w obrębie terenu jednej działki budowlanej z możliwością usytuowania jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na następujących zasadach:

- a) ustala się obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej wydzielanej działki z drogi dojazdowej KD poprzez niepubliczną drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KW,
  - b) wydzielenie niepublicznej drogi wewnętrznej winno nastąpić przed dokonaniem podziału geodezyjnego terenu.
5. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
    - a) 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 elementu konstrukcyjnego,
    - b) dopuszcza się modernizację istniejącego budynku mieszkalnego i lokalizację nowej zabudowy gospodarczej,
  6. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Regionalnym Oddziałem Przesyłu we Wrocławiu, lokalizacji obiektów, przed wydaniem pozwolenia na budowę.
  7. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia §22 ust.1.
  8. W obrębie wyznaczonej na rysunku planu, strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV, obowiązują ustalenia §23 niniejszej uchwały,

#### §14

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.
2. Istniejące rzeki, rowy melioracyjne oraz zbiorniki wodne przeznaczają się do utrzymania w niezmienionej formie.

#### §15

1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, określonych na rysunku planu symbolem **EE**.
2. Ustala się jako funkcje podstawową urządzenia i sieci elektroenergetyczne, w tym stacje transformatorowe średniego napięcia.
3. Dopuszcza się lokalizowanie innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących ze sobą.

### Rozdział II Zasady obsługi komunikacyjnej.

#### §16

1. Wyznacza się publiczną drogę zbiorczą określoną na rysunku planu symbolem **KZ**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, minimalna 20 metrów,
  - b) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu, minimalna szerokość jezdni 6,5 metra,
  - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
  - d) ustala się obowiązek zrealizowania chodnika dla pieszych po zachodniej stronie jezdni,
  - e) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia §21 ust.1.

#### §17

1. Wyznacza się publiczną drogę dojazdową określoną na rysunku planu symbolem **KD**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 metrów,
  - b) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
  - c) odległość zewnętrznej krawędzi jezdni od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonego na rysunku planu symbolem Gw DN 300 6,3 MPa, musi wynosić co najmniej 6 metrów,
  - d) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia §21 ust.1.

### §18

1. Wyznacza się publiczny ciąg pieszo-jezdny, określony na rysunku planu symbolem **1KPj**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zmienna, minimalna 6 metrów,
  - b) droga pieszo-jezdna zapewniająca dostęp komunikacyjny do rzeki Ślęzy, zakończona placem manewrowym do zawracania,
  - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
  - d) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa, obowiązują ustalenia §21 ust.1.
  - e) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6,3 MPa, obowiązują ustalenia §22 ust.2,

### §19

1. Wyznacza się publiczny ciąg pieszo-jezdny, określony na rysunku planu symbolem **2KPj**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 4 metry,
  - b) droga pieszo-jezdna służąca do obsługi terenów rolnych,
  - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
  - d) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa, obowiązują ustalenia §21 ust.1,
  - e) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6,3 MPa, obowiązują ustalenia §22 ust.3.

### §20

1. Dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MR, poprzez wydzielenie niepublicznej drogi wewnętrznej, określonej na rysunku planu symbolem **1KW**, na następujących zasadach:
  - a) określony na rysunku planu orientacyjny przebieg ma charakter propozycji i może zostać zmieniony,
  - b) przed przystąpieniem do podziału geodezyjnego terenu MR i 1MN należy wyznaczyć przebieg drogi, stanowiącej wewnętrzną, niepubliczną obsługę komunikacyjną,
  - c) szerokość wydzielonej drogi nie może być mniejsza niż 7 metrów w liniach rozgraniczających,
  - d) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
  - e) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia §21 ust.1.
2. Wyznacza się niepubliczną drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KW**, dla której ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6m,
  - b) droga o funkcji rolniczej, zapewniająca dojazd do terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem RP,
  - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
  - d) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia §21 ust.1.

## Rozdział III

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

### §21

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa, którego przebieg został określony na rysunku planu, ustala się:



1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RP, RZ, KZ, KD, 1KW, 2KW, 1KPj i 2KPj wyznacza się 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 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 oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN i 2MN wyznacza się strefę ochronną wynoszącą po 20 metrów od osi gazociągu. W granicach strefy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej oraz parkingów,
  - b) w odległości po 2 metry od osi gazociągu zakaz sadzenia drzew i krzewów,
  - c) w odległości po 15 metrów od osi gazociągu zakaz lokalizowania budynków gospodarczych,
  - d) istniejące obiekty usytuowane na terenie 2MN naruszają strefę ochronną gazociągu, ich lokalizacja jest niezgodna z obowiązującymi przepisami i wymaga zastosowania zabezpieczeń,
  - e) ustala się obowiązek uzgodnienia z Regionalnym Oddziałem Przesyłu we Wrocławiu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
  - f) strefa stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację.
  - g) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - h) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez operatora gazociągu.

## §22

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 200 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa, którego przebieg został określony na rysunku planu, ustala się:

1. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MR wyznacza się strefę ochronną wynoszącą po 20 metrów od osi gazociągu. W granicach strefy obowiązują ustalenia:
  - a) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i parkingów,
  - b) w odległości po 2 metry od osi gazociągu obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów,
  - c) w odległości po 15 metrów od osi gazociągu zakaz lokalizowania budynków gospodarczych,
  - d) istniejące obiekty usytuowane na terenie MR naruszają strefę ochronną gazociągu, ich lokalizacja jest niezgodna z obowiązującymi przepisami i wymaga zastosowania zabezpieczeń,
  - 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.

2. Ze względu na przebieg gazociągu w granicach istniejącego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPj, określa się następujące ustalenia:
  - a) obowiązek uzgadniania z Regionalnym Oddziałem Przesyłu we Wrocławiu wszelkich prac prowadzonych w obrębie ciągu,
  - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez operatora gazociągu,
  - d) przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione w granicach ciągu 1KPj, do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację.
3. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RZ i 2KPj ustala się strefę ochronną wynoszącą po 15 metrów od osi gazociągu. W granicach strefy obowiązują ustalenia:
  - a) w odległości 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.

#### §23

1. Wyznacza się strefę ochronną dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wynoszącą 38 metrów, po 19 metrów od osi linii, określoną na rysunku planu.
2. W granicach strefy obowiązują ustalenia:
  - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.

#### §24

W granicach określonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia:

- a) uprawy polowe i ogrodnicze można prowadzić bez ograniczeń,
- b) prace ziemne związane z realizacją inwestycji można wykonać jedynie po przeprowadzeniu na koszt inwestora ratowniczych badań archeologicznych, za zezwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

#### §25

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 mieszkaniowej,
  - b) ograniczenia w produkcji rolnej, dopuszczona uprawa roślin nasiennych, przemysłowych, sadzonek drzew i krzewów,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych i produkcyjnych,
  - d) w przypadku lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy przewidzieć wykonanie zabezpieczeń akustycznych chroniących przed przenikaniem ponadnormatywnego hałasu do tych pomieszczeń.

#### §26

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 budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy przewidzieć wykonanie zabezpieczeń akustycznych chroniących przed przenikaniem ponadnormatywnego hałasu do tych pomieszczeń.

#### §27

1. Wyznacza się obszar zagrożenia powodzią określony na rysunku planu jako zasięg największej udokumentowanej powodzi z lipca 1997r.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zakazy:
  - a) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów mogących zanieczyścić wody,
  - c) składowania, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów,
  - d) wykonywania urządzeń wodnych i wznoszenia innych obiektów budowlanych,
  - e) sadzenia drzew i krzewów o ile nie stanowią obudowy biologicznej doliny rzeki lub nie służą regulacji wód i umacnianiu brzegów,
  - f) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót nie związanych z regulacją wód.

### Rozdział IV

#### Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego.

#### §28

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.

#### §29

1. Projektowane tereny zabudowy należy zaopatrzyć w wodę z istniejącego w drodze zbiorczej KZ wodociągu poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej lub z innego źródła zaopatrzenia w wodę, na warunkach określonych przez administratora sieci.
2. Docelowo zakłada się zaopatrzenie w wodę z projektowanej południowej magistrali wodociągowej dla miasta Wrocławia.
3. Ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę.

#### §30

1. Odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków.
2. Docelowo zakłada się przerzut ścieków do systemu kanalizacyjnego miasta Wrocławia.
3. Wymagana budowa sieci rozdzielczej obsługującej projektowaną zabudowę.
4. Dopuszcza się stosowanie bezodpływowych, szczelnych zbiorników na ścieki i okresowe ich wywożenie do punktu zlewnego oczyszczalni, do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej.
5. Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
6. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.

7. W przypadku wytwarzania ścieków o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach, wymagane jest podczyszczanie ścieków na terenie własnym inwestora.

#### §31

1. Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód opadowych do rowu melioracyjnego, na zasadach określonych przez administratora rowu.
2. Obowiązuje oczyszczenie wód opadowych w stopniu zapewniającym spełnienie wymogów określonych w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika.
3. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.
4. Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy.
5. Obowiązuje uzgadnianie prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem sieci.

#### §32

Do celów grzewczych należy użyć gazu ziemnego z sieci, energii elektrycznej lub innych źródeł energii o małej emisji zanieczyszczeń.

#### §33

1. Zakłada się zaopatrzenie w gaz sieciowy poprzez budowę gazociągu średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez operatora sieci.
2. Optymalny kierunek zasilania w gaz ziemny średniego ciśnienia określi operator sieci.

#### §34

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę sieci średniego napięcia i rozdzielczej niskiego napięcia, na warunkach określonych przez administratora sieci.
2. Zakłada się budowę kontenerowej stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE.
3. Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejącej na terenie EE słupowej stacji transformatorowej, której lokalizacja została określona na rysunku planu, na stację kontenerową większej mocy.
4. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, w zależności od potrzeb, na terenie własnym inwestora.

#### §35

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

### Rozdział V Przepisy końcowe.

#### §36

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

#### §37

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce

#### §38

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