

**UCHWAŁA NR XLVI/559/10
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 29 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XXXV/410/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 czerwca 2009r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie, zwaną dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zabytku oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zabytku.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) Infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć:
 - a) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, stacje transformatorowe słupowe lub kontenerowe, urządzenia pomiarowe, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej, przepompownie ścieków, separatory substancji ropo-pochodnych i chemicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej, studnie chłonne, zbiorniki z funkcją retencyjną, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - d) sieci ciepłownicze wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - e) sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - f) sieci telekomunikacyjne, rozdzielnie, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełno-sprawnych o więcej niż 1,30 m.,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m.,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m.,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) teren – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu;
- 5) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

3. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne:

- 1) stanowiska archeologiczne;
- 2) przebieg projektowanej magistrali wodociągowej o śr. 800 mm.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) budownictwo – należy przez to rozumieć tereny firm i baz budowlanych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 2) finanse - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp.

- wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 3) gastronomia - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp. wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
 - 4) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video itp. wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
 - 5) handel hurtowy – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
 - 6) obsługa firm i klienta - tereny przeznaczone do lokalizacji biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp. wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
 - 7) produkcja – należy przez to rozumieć tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
 - 8) transport – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacji paliw wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
 - 9) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
 - 10) wypoczynek – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność urzędów, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
 - 11) sport i rekreacja - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, itp. wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;

- 4) odprowadzenie wód powierzchniowych do istniejących rowów melioracyjnych, należy projektować w sposób wykluczający możliwość podtopienia lub zalania sąsiednich obszarów leśnych;
- 5) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, na terenach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej:

- 1) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej obejmującej cały obszar objęty planem, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) na przedmiotowym terenie usytuowane są stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków: nr 2/2/81-28 AZP: osada, XIV-XV w i nr 23/22/81-28 AZP: ślad osadnictwa pradziejowego, ślady osadnictwa wczesne średniowiecze, osada późne średniowiecze, osada kultura przeworska, okres wczesnolateński, faza D; w przypadku budowlanych zamierzeń inwestycyjnych na terenie i w sąsiedztwie w/w stanowisk archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wyko-nywania robót budowlanych, należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów komunikacji publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 8.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) przez obszar planu przebiega rzeka Ślęza oznaczona symbolem 1 WS;
- 2) wyznacza się strefę wolną od zabudowy kubaturowej o szerokości 4m po lewej stronie rzeki;
- 3) wymaga się zachowanie i ochronę korytarza ekologicznego cieką oraz biologicznego obrzeża zbiornika wodnego – poprzez nie wprowadzanie nowego zainwestowania w pasie terenu o szerokości co najmniej 10m wzdłuż cieką;
- 4) określa się granicę obszaru zalewu wodami powodziowymi Q1%, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie ustala się:
 - a) zabrania się wprowadzania nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, lokalizowania placów składowych oraz utwardzania nawierzchni terenu,
 - b) 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,
 - c) zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed po-wodzią, 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,
 - d) zabrania się sadzenia drzew lub krzewów o ile nie stanowią one elementów zabudowy biologicznej doliny rzeki i nie służą regulacji wód lub wzmocnieniu brzegów,
 - e) obowiązuje utrzymanie terenu w formie zieleni nieurządzonej, pełniącej funkcję korytarza ekologicznego i obudowy biologicznej (biofiltra fitosanitarnego) rzeki Ślęzy,
 - f) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, jej remonty i modernizację,
 - g) dopuszcza się lokalizację wałów, murów lub innych urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających tereny przed zalaniem wodami powodziowymi;

- 5) na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław – Strachowice;
- 6) obiekty większe/równe 100 m nad poziom terenu, muszą być zgłoszone Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników re-klamowych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne;
- 4) przebieg drogi, o której mowa w pkt 3 należy wyznaczyć przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga;
- 5) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 3:
 - a) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m,
 - b) obowiązuje zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym realizacja placów do zawracania;
- 6) inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) sieć wodociągowa:
 - a) zaopatrzenie terenów z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
 - d) zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³ /dobę;
- 3) kanalizacja:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgadniać z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 4) energia elektryczna - zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 5) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania - na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 8) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych, należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy;
- 9) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z ich zarządcą;

- 10) ewentualna rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów i dostawa gazu na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- 11) dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wyko-rzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych;
- 12) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 13) inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy;
- 14) dopuszcza się lokalizację masztów radiowych oraz telefonii bezprzewodowej.

§ 11. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu prze-strzennym, dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 2 KDL, 1 KDW, 2 KDW, 1 WS, 1 RZ na 1%;
- 2) pozostałych terenów na 30%.

§ 12. 1. Dla terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 P, 2 P, 3 P, 4 P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłu: produkcja, budownictwo, obsługa firm i klienta, finanse, transport, sport i rekreacja, wypoczynek, turystyka, gastronomia, handel hurtowy i detaliczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowa-nia terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 1 WS, zgodnie z rys. planu,
- 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 1 KDL, 2 KDL, 1 KDW, 2 KDW,
- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem kolejowym,
- 20 m od linii rozgraniczającej z terenem komunikacji (planowana droga znajdująca się poza południową granicą planu), w uzasadnionym przypadku, za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się 12 m od linii rozgraniczającej,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują tylko nowe budynki oraz rozbudowy, z wyłączeniem nadbudowy, części budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni), urządzeń infrastruktury technicznej, bram wjazdowych itp.,

- d) ustala się obowiązek zachowania niezabudowanego pasa o szerokości 4 m od gra-nicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 WS, rzeka Śleza – pas ten jest niezbędny dla prowadzenia prac konserwacyjnych,

- e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 85% powierzchni terenu,

- f) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 15% powierzchni terenu,

- g) wysokość budynków mierzona od najniższego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 100 m, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w rozdziale 2 § 8 ust. 5 i ust. 6,

- h) wysokość obiektów inżynierskim (masztów, kominów itp.) nie może przekraczać 110 m, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w rozdziale 2 § 8 ust. 5 i ust. 6,

- i) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;

- 2) W zakresie szczegółowych zasad podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki w zależności od potrzeb,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 10 m. i wyposażonych w place do zawracania,
 - c) nie określa się wymagań w zakresie szerokości frontów działek,
 - d) nie określa się wymagań w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasów dróg przy których są położone;
- 3)W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu na warunkach określonych przez administratora sieci,
 - b) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez administratora sieci,
 - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych,
 - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
 - biologicznej oczyszczalni ścieków pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów;
 - d) dopuszcza się lokalizację szczelnego zbiornika na nieczystości płynne lub indywidualnego systemu oczyszczania ścieków sanitarnych, o których mowa w lit. c), na innej nieruchomości, o ile inwestor wykaże się prawem własności do tego terenu,
 - e) w przypadku odprowadzenia ścieków przekraczających dopuszczalne zawartości zanieczyszczeń do gminnej kanalizacji sanitarnej należy je podczyścić we własnej oczyszczalni w stopniu zgodnym z obowiązującymi normami,
 - f) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: do gruntu i/lub do ciekłu wodnego znajdującego się na terenie oznaczonym symbolem 1WS lub magazynowanie w zbiornikach;
 - g) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
 - h) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. e),
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

- 1)obsługa komunikacyjna terenów: 1 P i 2 P - z drogi 2 KDL - na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi oraz z dróg wewnętrznych, w tym oznaczonych symbolami: 1 KDW i 2 KDW;
- 2)obsługa komunikacyjna terenu: 3 P - z drogi 2 KDL - na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi;
- 3)obsługa komunikacyjna terenu: 4 P - z drogi 1 KDL - na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi;
- 4)drogi wewnętrzne o parametrach zgodnych z zapisami § 11, ust. 2, pkt. 2).

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów: zapewnić miejsca postojowe na terenie własnym dla wszystkich pojazdów związanych z prowadzeniem działalności w następujących wielkościach:

- 1)w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako produkcja: 1 miejsce postojowe na 0,8 miejsca pracy,
- 2)w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,

- 3)w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako: turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
- 4)w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej jak dla tego przeznaczenia,
- 5)w przypadku realizacji obiektu o pozostałych przeznaczeniach:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 21m² do 50m²,
 - c) każde następne miejsce postojowe na 50m² usług,
- 6)w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w ust. 3 lit. a-e dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych powstałych na innych terenach, położonych w odległości nie większej niż 150 m od granicy terenu inwestycji, o ile inwestor wykaże się prawem do dysponowania do tych terenów.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL, 2 KDL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1)podstawowe: droga publiczna lokalna,
- 2)uzupełniająca: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających 12m., zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW, 2 KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1)podstawowe: drogi wewnętrzne,
- 2)uzupełniająca: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 WS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1)podstawowe: wody śródlądowe (rzeka Śleza),
- 2)uzupełniająca: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 RZ ustala się następujące przeznaczenie terenu: trwałe użytki zielone.

2. Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.
3. Dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kobierzyce

mgr Czesław Czerwiec

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/559/10
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 29 czerwca 2010 r.
[Zalacznik1.jpg](#)

A74 XLVI 559 10

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/559/10
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 29 czerwca 2010 r.
[Zalacznik2.doc](#)

Załącznik nr 2 A74 niebieska atramentowa

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/559/10
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 29 czerwca 2010 r.
[Zalacznik3.doc](#)

Załącznik nr 3 A74 niebieska atramentowa