

**UCHWAŁA NR XVIII/201/12
RADY GMINY KOBIERZYCE**
z dnia 20 kwietnia 2012 r.

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

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

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

1) zasady ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

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

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

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

¹ Stwierdzono nieważność: §4 pkt5, §14 ust. 10, §16 ust.1 oraz załącznika nr 1 do uchwały we fragmencie obejmującym obszar terenów zamkniętych zaskarżonej uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XVIII/201/12 z dnia 30 kwietnia 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Śleza – wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 8 listopada 2012r. – Sygn. akt II SA/Wr 604/12, który uprawomocnił się od dnia 25.12.2012r.

d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

9) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;

10) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;

11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;

12) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia:

1) tereny zabudowy usługowej – U;

2) lasy – ZL;

3) tereny rolnicze – R;

4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS;

5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;

6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD.

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) zabudowa usługowa - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

a) finanse - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp.;

b) gastronomia - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;

c) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;

d) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem

niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, etc., a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;

e) obsługa firm i klienta - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video, itp.;

f) kultura - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, itp.;

- g) turystyka – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, itp.;
 - h) sport i rekreacja - tereny przeznaczone pod lokalizację urządzeń, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki, itp.;
 - i) zdrowie i opieka społeczna - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, klinik i centrów medycznych, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.
- 2) zieleń izolacyjna – nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

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

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

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

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) wyznacza się granicę strefy zagrożenia powodziowego, w obrębie, którego:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, przechowywania i magazynowania ścieków, odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;

b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i sieci uzbrojenia technicznego pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi;

c) ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczania inwestycji celem zminimalizowania szkód powodziowych;

d) wszelkie prace inwestycyjne, w szczególności: prowadzenie infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, budowa i remonty dróg i urządzeń infrastruktury związanej z drogami oraz urządzeń melioracji wymagają zgodności z przepisami odrębnymi.

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

1) wyznacza się granicę ekosystemu wodno-łąkowo-leśnego, oznaczoną na rysunku planu;

2) na obszarze ekosystemu wodno-łąkowo-leśnego, obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

b) w odległości 3m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem WS dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania ogrodzeń,

c) zalecenie wprowadzania obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;

3) ustala się I strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady A4 w odległości 50,0m liczonych od krawędzi jezdni, w obrębie której:

a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się II strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady A4 w odległości od 50m do 150m liczonych od krawędzi jezdni, w obrębie, której:

a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem realizacji środków ochrony przed hałasem, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN w odległości 5m od osi linii, w obrębie, której obowiązuje lokalizacja obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie linii kolejowej należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w strefie oddziaływania linii kolejowej ustala się obowiązek wyposażenia budynków i budowli, w tym infrastruktury podziemnej, w zabezpieczenia przed wibracjami, drganiami, wstrząsami oraz hałasem pochodzącym od linii kolejowej;

8) ustala się zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej m.in. lokalizacji stawów nadpoziomowych, oraz budowy nowych stawów gruntowych, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe (możliwość deformacji torowiska w planie i profilu);

9) ustala się zakaz wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe oraz spływu wody z terenów przyległych na tereny kolejowe;

10) ustala się zakaz lokalizowania naziemnych zbiorników propan – butan;

11) ustala się zakaz lokalizacji masztów, konstrukcji wieżowych, nośników reklamowych, w odległościach od granicy obszaru kolejowego mniejszych niż wynosi planowana wysokość obiektu;

12) dopuszcza się sytuowanie drzew i krzewów, w odległości od granicy obszaru kolejowego większej niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość; jednak nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego;

13) system korzeniowy sadzonych drzew i krzewów nie może naruszyć struktury podstawy podtorza i jego odwodnienia;

14) należy uwzględnić prawidłowy dobór oświetlenia na obszarach wzdłuż linii kolejowej (usytuowanie, wysokość masztu oświetleniowego, zastosowane źródło światła, typy opraw) w związku z bezpieczeństwem ruchu kolejowego (nie oślepiania maszynistów prowadzących pociągi);

15) ustala się zakaz lokalizacji od strony toru kolejowego agresywnych pod względem źródeł światła neonów i reklam świetlnych w kolorach: czerwonym, pomarańczowym, zielony, w związku z używaniem ich w sygnalizacji kolejowej;

16) w sąsiedztwie linii kolejowej dopuszcza się otwarte boiska sportowe, tereny dla gier ruchowych oraz place zabaw pod warunkiem odizolowania ich trwałymi ogrodzeniami zabezpieczającymi m. in. wysokimi) od torów kolejowych.

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

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż: 3000m²;

2) dopuszcza się dowolne szerokości frontu działki;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 2-4) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków, itp.) oraz komunikację.

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

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z odległościami podanymi w treści niniejszej uchwały i z rysunkiem planu;

2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,3m,

b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1m,

c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,

d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji.

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

1) dopuszcza się wydzielanie dodatkowych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;

2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne muszą spełniać warunki:

a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

- 8m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych,

- 10m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych,

b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,

c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,

d) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,

- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m;

3) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;

4) dopuszcza się organizowanie parkingu przyulicznego w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

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

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

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

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;

2) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

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

10. (stwierdzona nieważność)².

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

§ 16. 1. (stwierdzona nieważność)³.

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

1) zakaz wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe oraz spływu wody z terenów przyległych na tereny kolejowe;
2) zakaz lokalizacji działalności związanej z produkcją i obrotem (m. in. przebiegiem wzdłuż linii kolejowej nowych gazociągów oraz rurociągów paliw płynnych) substancjami

² Stwierdzono nieważność: §4 pkt5, §14 ust. 10, §16 ust.1 oraz załącznika nr 1 do uchwały we fragmencie obejmującym obszar terenów zamkniętych zaskarżonej uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XVIII/201/12 z dnia 30 kwietnia 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Słęża – wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 8 listopada 2012r. – Sygn. akt II SA/Wr 604/12, który uprawomocnił się od dnia 25.12.2012r.

³ tamże.

łatwopalnymi, wybuchowymi, trącymi i pyłącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego;

3) zakaz prowadzenia magistrali wodociagowych o średnicach większych niż Ø1200mm wzdłuż linii kolejowej;

4) zakaz wykorzystania konstrukcji mostów, wiaduktów i przepustów kolejowych dla prowadzenia nowej infrastruktury (również podziemnej);

5) obowiązek zabezpieczenia terenu kolejowego, w miejscach dużego ruchu osób i pojazdów, przed możliwością wjazdu pojazdów lub wtargnięciem pieszych czy rowerzystów, m.in. przez budowę ogrodzeń zabezpieczających;

6) obowiązek zachowania parametrów trójkąta widoczności na istniejących i planowanych skrzyżowaniach dróg z linią kolejową w jednym poziomie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obowiązek pozostawienia pasa gruntu wzdłuż terenu kolejowego, wolnego od wszelkiego zainwestowania o szerokości 4,0m liczonych od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (takich jak rów odwadniający, podtorze, podnóże nasypu) dla potrzeb tzw. kolejowej drogi technologicznej wykorzystywanej m. in. przez służby ratownicze.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa:

- a) handel detaliczny,
- b) gastronomia,
- c) sport i rekreacja,
- d) turystyka,
- e) zdrowie i opieka społeczna,
- f) niepubliczne usługi oświaty,
- g) kultura,
- h) finanse,
- i) obsługa firm i klienta;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury techniczne, w tym: ujęcia wody, stacji uzdatniania wody oraz lokalnej oczyszczalni ścieków,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń urządzona.

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

1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);

2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

3) zakaz składowania palet drewnianych.

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

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

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

- d) w odległości 50m od linii rozgraniczającej autostrady A4;
- 2) ustala się wysokość budynków - nie większą niż 15m;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku: maksymalnie 200m;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;
- 6) lokalizacja akcentu urbanistycznego na terenie 1U w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

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

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

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

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

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

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

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²;

2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² - do 50m²;

3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;

4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;

5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

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