

UCHWAŁA NR XX/99/2000
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 24 lutego 2000 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Wierzbice - część wschodnia.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późn. zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XLVII/245/98 z dnia 2 kwietnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice - część wschodnia - Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice - część wschodnia, dla obszaru o powierzchni 33,77 ha ograniczonego: od północy drogą polną o nr ewidencyjnym 327; od wschodu wzdłuż drogi krajowej nr 8; od południa rowem melioracyjnym o nr ewidencyjnym 194 a od zachodu granicą działek nr 221/2 221/3, 221/4, drogą polną 273 i granicą cieku wodnego 329, zwany dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno-usługowych w Wierzbicach.

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia uchwały obowiązują na obszarze objętym na rysunku planu granicą opracowania.
3. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu w granicach opracowania są obowiązującymi ustaleniami planu.
4. Zakres ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmuje:
 - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - linie rozgraniczające dróg publicznych;
 - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
 - zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu.

§ 3

1. Ustalenia planu stosuje się przy określaniu przeznaczenia obszarów oraz zasad zagospodarowania, kształtowania zabudowy i obsługi w

zakresie infrastruktury technicznej w dokumentach związanych z lokalizowaniem inwestycji.

2. Ustalenia planu są uwzględniane przy szacowaniu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ II Zasady zagospodarowania terenu

§ 4

1. Ustala się następujące przeznaczenia obszaru:
 - 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UP podstawowym przeznaczeniem jest funkcja produkcyjno-usługowa związana z sektorem żywnościowym; dopuszcza się lokalizację innych funkcji produkcyjno-usługowych w tym magazynowych pod warunkiem, że nie będą one negatywnie oddziaływały na produkcję żywności; zakazuje się lokalizacji usług służących bezpośrednio obsłudze ludności;
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 RP/KU podstawowym przeznaczeniem jest funkcja rolnicza; dopuszcza się zmianę przeznaczenia na funkcję produkcyjno-usługową oraz komunikacyjną (stacja dystrybucji paliw) - maksymalnie 0,50 ha można przeznaczyć pod realizację inwestycji komunikacyjnych; w przypadku realizacji stacji dystrybucji paliw dopuszcza się także lokalizację usług handlowo-gastronomicznych oraz miejsc postojowych (parkingów);
 - 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KU podstawowym przeznaczeniem jest funkcja usług komunikacyjnych (stacja dystrybucji paliw); dopuszcza się lokalizację usług handlowo-gastronomicznych oraz miejsc postojowych (parkingów);
 - 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4 RK znajdujący się pomiędzy drogą wojewódzką 10 Z 1/2, drogą lokalną 11 L 1/2 oraz ograniczony orientacyjnym przebiegiem drogi wojewódzkiej 9 G (droga nr 346) przeznaczony na rezerwę komunikacyjną związaną z budową przyszłego skrzyżowania drogi wojewódzkiej z drogami powiatową i gminną;
 - 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5 UP, 6 UP, 7 UP i 8 UP podstawowym przeznaczeniem jest funkcja produkcyjno-usługowa; dopuszcza się lokalizację innych funkcji, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe; zakazuje się lokalizacji usług służących bezpośrednio obsłudze ludności;
 - 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 13 ZI i 14 ZI przeznaczony na zieleni izolacyjną stanowiącą obudowę ekologiczną istniejącego cieków wodnych; wzdłuż cieków należy pozostawić niezadrzewiony pas terenu (drogę) szerokości 3,0 m służący konserwacji cieków;
 - 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem EE przewiduje się jako obszary pod realizację stacji transformatorowych .
2. Dla obszarów przeznaczonych pod funkcję produkcyjno-usługową dopuszcza się dodatkowo funkcję mieszkalną, jako mieszkania dla właścicieli nieruchomości itp.
3. Do czasu realizacji inwestycji tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 5

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

1. Podział terenu.
 - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 UP może ulec podziałowi. Jego ewentualny podział jest możliwy zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym lub poprzez wydzielenie działek

- nie mniejszych niż 25 arów, o froncie nie węższym niż 40m (dopuszczalna 10% odstępstwo) przy zapewnieniu dla nich, poprzez drogę wewnętrzną dostępu do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2 RP/KU może być zagospodarowany przez jednego inwestora, tak w przypadku przeznaczenia podstawowego jak i dopuszczalnego; jego ewentualny podział jest możliwy pod warunkiem wydzielenia działek nie mniejszych, niż 25 arów, o froncie nie węższym niż 40 m (dopuszczalne 10% odstępstwa), przy zapewnieniu dla nich poprzez drogę wewnętrzną, dostępu do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3 KU przeznacza się w całości pod usługi komunikacyjne (stacja dystrybucji paliw);
 - 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 5 UP, 6 UP, 7 UP i 8 UP mogą być zagospodarowane przez pojedynczych inwestorów; ich ewentualny podział jest możliwy pod warunkiem wydzielenia działek nie mniejszych niż 25 arów, o froncie nie węższym niż 40m (dopuszczalne 10% odstępstwo), przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej GP droga nr 8 - 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 Z 1/2 - 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - 3) orientacyjna linia zabudowy od nowoprojektowanej drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 G 1/2 (droga nr 346) 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni; szerokość drogi 9 G 1/2- 25 m w liniach rozgraniczających;
 - 4) orientacyjna linia zabudowy od drogi gminnej 11 L 1/2 około 10m od linii rozgraniczającej tę drogę;
 - 5) dopuszcza się realizację zabudowy o maksymalnej liczbie 2 kondygnacji (2 kondygnacja użytkowa w dachu); obiekty wyższe dopuszczalne są jedynie ze względów technologicznych, jako punktowe dominanty architektoniczne;
 - 6) ustala się obowiązek stosowania dachów o spadkach symetrycznych; dopuszcza się wielospadowe układy połączeń dachowych; nachylenie połączeń dachowych uzależnione jest od zastosowanego pokrycia;
 - 7) bryły budynków w układzie horyzontalnym, dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się obowiązek wyznaczania w granicach działki (na posesji inwestora) miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli i klientów korzystających z usług oraz pojazdów dostarczających materiały niezbędne do wykonywania działalności gospodarczej;
 - 2) należy zapewnić minimum 25% powierzchni terenu dla zieleni izolacyjnej i towarzyszącej;
 - 3) ogrodzenia o wysokości do 1,8m; zaleca się stosowanie materiałów naturalnych;
 - 4) wolny pas terenu w granicach działek, zawarty pomiędzy linią rozgraniczającą drogę krajową GP (droga nr 8) i tereny zainwestowane, a nieprzekraczalną linią zabudowy, przeznaczyć na cele zieleni izolacyjnej;
 - 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem EE oznaczają rejon lokalizacji stacji transformatorowych.

ROZDZIAŁ III

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 6

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej
 - 1) działki na obszarze 1 UP i 2 RP/KU dostępne z istniejącej drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 Z 1/2;
 - 2) teren przeznaczony pod usługi komunikacyjne 3 KU dostępny przed modernizacją układu komunikacyjnego z istniejącej drogi Z 1/2 ; po modernizacji: skrzyżowanie drogi Z 1/2 z drogą krajową GP należy wykorzystać jako wjazd na teren; pas terenu zlikwidowanej drogi Z 1/2 włączyć do terenu 3 KU;
 - 3) działki na obszarze 5 UP, 6 UP, 7 UP i 8 UP dostępne bezpośrednio z drogi gminnej 11L 1/2; modernizacja i przebudowa istniejących dróg gruntowych na drogę gminną szerokości min. 12m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) drogę gminną L 1/2 należy włączyć do zewnętrznego układu komunikacyjnego za pomocą skrzyżowań:
 - a) w chwili obecnej z drogą wojewódzką Z 1/2 oraz w przyszłości z drogą wojewódzką G 1/2 skrzyżowaniem pełnym tj. zapewniona możliwość przejazdu, skrętu w prawo i lewo;
 - b) z drogą krajową GP skrzyżowaniem „na prawy skręt” tj. na skrzyżowaniu zapewniony wyłącznie skręt w prawo z wykonaniem poszerzenia o pas wyłączenia zgodnie z wytycznymi projektowania dróg;
 - 5) w przypadku większej liczby inwestorów, dla obszarów 5 UP i 6 UP przewiduje się drogi dojazdowe 12D 1/2 szerokości min. 10m w liniach rozgraniczających, zakończone miejscami do zawracania dla pojazdów obsługi komunalnej, straży pożarnej itp. o boku 20 x 20m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) stanowiska postojowe i dojazdy manewrowe dla samochodów powinny mieć nawierzchnie utwardzone ze spadkiem zapewniającym spływ wody;
 - 7) stanowiska przeznaczone do mycia i przeglądu samochodów, w zgrupowaniach miejsc postojowych, powinny mieć doprowadzenie wody oraz twardą nawierzchnię ze spadkami zapewniającymi spływ wody do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju.
2. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w studium gminy przewiduje się rezerwę terenu pod drogę wojewódzką oznaczoną na rysunku planu symbolem 9 G 1/2 o szerokości 25,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 7

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci przesyłowej \varnothing 160 PCV poprzez jej rozbudowę i wykonanie przyłączy - na warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do kanalizacji sanitarnej. W okresie przejściowym dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowe ich wywożenie do wskazanej oczyszczalni ścieków. W razie konieczności unieszkodliwianie ścieków technologicznych na działce inwestora;
 - 3) odprowadzenie wód deszczowych docelowo do kanalizacji deszczowej. Dopuszczalne tymczasowe odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych wymaga uzyskania zgody zarządcy w trybie pozwolenia wodno-prawnego;
 - 4) zaopatrzenie w gaz - przyłączenie do planowanej rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - 5) zaopatrzenie w energię cieplną poprzez lokalne źródła ciepła na paliwo płynne, gazowe (tymczasowo na gaz płynny) lub elektryczne i stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) utrzymanie istniejącego systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć,
 - b) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z urządzeniami stosownie do potrzeb na terenach wyznaczonych w planie lub na terenach własnych inwestora.
 - c) skablowanie istniejącej w granicach opracowania, wzdłuż drogi 10 Z 1/2, linii elektroenergetycznej.
- Wiążące warunki techniczne należy uzyskać u właściciela sieci;
- 7) w zakresie usług telekomunikacyjnych - przyłączenie do budowanej sieci na warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - 8) w zakresie usuwania odpadów - wywóz odpadów komunalnych z posesji na gminne wysypisko.
2. Ustala się zasadę prowadzenia sieci uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających dróg obsługujących teren.
 3. Dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
 4. W razie wystąpienia konieczności realizacji urządzenia technicznego nie przewidzianego niniejszym MPZP dopuszcza się jego budowę na terenach usługowo-produkcyjnych za zgodą właścicieli.

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 8

Ustala się obowiązek obsadzenia terenu 13 ZI i 14 ZI zielenią wysoką i niską, traktowaną jako izolacja od przewidywanego zainwestowania terenu, rozdzielająca ten teren oraz jako obudowa ekologiczna cieków wodnych.

§ 9

Zaleca się wykonywanie strefy izolacyjnej z pasem zieleni wysokiej i niskiej od strony drogi krajowej nr 8 (symbol GP-na rysunku planu)

§ 10

Ze względu na przewagę wiatrów zachodnich i południowo-zachodnich zaleca się na działkach przylegających do zachodniej i południowej granicy obszaru zainwestowania utworzenie pasów zieleni izolacyjnej - szpalery drzew niskich i wysokich, wzdłuż zewnętrznych granic działek od strony nawietrznej; od strony południowej jest to jednocześnie obudowa ekologiczna rowu melioracyjnego.

§ 11

1. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska przyrodniczego.
2. Ustala się następujące wymogi w stosunku do inwestycji uciążliwych:
 - 1) uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekraczać określonych norm wynikających z przepisów szczególnych.
 - 2) odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów szkodliwych i składowania na właściwych składowiskach lub utylizacji w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu.
 - 3) dla inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wymagane jest sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko.

§ 12

Znajdujący się na terenie 5UP ciek wodny biegnący od drogi krajowej Nr 8 do ciek wodnego na terenie 13ZI należy wykonać jako kanał zakryty.

§ 13

1. Ze względu na występowanie w obszarze Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych ustala się konieczność prowadzenia na terenie tych stanowisk wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową na koszt inwestora, stosownie do przepisów szczególnych.
2. Wszelkie roboty ziemne na terenie stanowisk archeologicznych muszą być prowadzone za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, stosownie do przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ V Przepisy końcowe

§ 14

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/97/92 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 7 z 17 czerwca 1992 poz. 52) w części dotyczącej obszaru objętego Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

§ 15

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym):

- 0% w przypadku zbycia terenu na komunikację i infrastrukturę techniczną przeznaczoną na cele publiczne;
- na 5% w przypadku zbycia terenu na cele produkcyjno-usługowe.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kobierzyce.

§ 17

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