

UCHWAŁA RADY GMINY KOBIERZYCE
NR XXXII/382/09

z dnia 30 marca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego przy ul. Głównej i Parkowej
w południowo-wschodniej części wsi Ślęza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), 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, ze zmianami), w związku z uchwałą nr V/38/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 stycznia 2007 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kobierzyce, zatwierdzonego uchwałą nr VII/70/07 z dnia 20 marca 2007 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Głównej i Parkowej w południowo-wschodniej części wsi Ślęza.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2,
 - 2) 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 – załącznik nr 3.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem,
 - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, a także akty prawa miejscowego,
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – jest to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędącymi 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 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, wykusy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §3 ust.1 pkt 2,
 - 8) obiekcie handlowo-usługowym – należy przez to rozumieć obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, usługi, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka; w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m² powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową przekracza 200 m² powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100 m² powierzchni sprzedażowej,
 - 9) obsłudze firm i klienta – należy przez to rozumieć 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.,
 - 10) handlu detalicznego – należy przez to rozumieć 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, wypożyczalnia kaset video itp.,
 - 11) finansach – należy przez to rozumieć 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.,
 - 12) turystyce – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów,
 - 13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej itp.,
 - 14) sporcie i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji itp.,
 - 15) wypoczynku – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność urzędów, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki;
 - 16) kulturze i oświacie – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług kultury i oświaty itp.,
 - 17) niepublicznych usługach oświatowych – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - 18) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak: parki, zieleńce, arboreta z dopuszczeniem lokalizacji do 10% powierzchni terenu obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, dróg wewnętrznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także innych form zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - 19) zdrowiu i opiece społecznej – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług zdrowia i opieki społecznej, np. przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia itp., z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz innych funkcji usługowych związanych z funkcją podstawową do 20% powierzchni użytkowej budynku, lokalizacji dróg wewnętrznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, z wyłączeniem inwestycji zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu i obiektów i urządzeń służących bezpośrednio funkcji podstawowej oraz generujących ruch pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t.

§ 5

Dla terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) oznaczonego na rysunku planu symbolem: ZP-1:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny niepublicznej zieleni urządzonej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, wypoczynku;
- 2) oznaczonego na rysunku planu symbolem: ZL-1:
 - a) przeznaczenie podstawowe: lasy,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną;

- d) na obszarze 50 m strefy od wałów przeciwpowodziowych oznaczonym w rysunku planu obowiązują przepisy szczególnie;
- 3) oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, finansów, obsługi firm lub klienta, kultury, zdrowia i opieki społecznej, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 4) oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1, MN/U-2:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, finansów, obsługi firm lub klienta, kultury, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznej oświaty,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 5) oznaczonego na rysunku planu symbolem UP-1:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych – obiektów i urzędzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi publiczne z zakresu: kultury i oświaty,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 6) oznaczonego na rysunku planu symbolem R-1:
 - a) przeznaczenie podstawowe: użytki rolne,
 - przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną;
- 7) oznaczonego na rysunku planu symbolem WS-1; przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 8) oznaczonych na rysunku planu symbolami E-1, E-2 oraz E-3; przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych;
- 9) oznaczonego na rysunku planu symbolem K-1; przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń przeznaczonych do odbioru i/lub oczyszczania ścieków (pompownia ścieków);
- 10) oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL-1 przeznaczenie podstawowe: droga lokalna (ul. Parkowa);
- 11) oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD-1, KDD-2, KDD-3 przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe;
- 12) oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDW-1 przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa wewnętrzna.

§ 6

Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
- 2) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
- 3) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) Dla terenu objętego planem ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze, związane z pracami ziemnymi, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - b) pozwolenie, o którym mowa w lit. a), należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagający pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji,
 - c) na rysunku planu oznaczono lokalizację chronionego stanowiska archeologicznego 7/39/81-28 AZP,
 - d) w obrębie znajdującego się na terenie opracowania planu chronionego stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,

- e) pozwolenie na prace wykopaliskowe w rejonie stanowiska archeologicznego należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagający pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji.
- 2) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej dla historycznego układu ruralistycznego wsi Ślęza, w której obowiązują następujące wymogi:
- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni, zespoły zabudowy;
 - b) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne;
 - c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych przewidzianych w planie do zachowania i ochrony, a położonych na obszarze objętym strefą;
 - d) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
 - e) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować i uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - f) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. sidingu) jako materiału elewacyjnego;
 - g) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, wysokość i użyty materiał winien nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;
 - h) zakazuje się konstrukcji wieżowych i masztów przekaźnikowych;
 - i) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na tyłach zabudowy w miejscach nieekspozowanych.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-1 ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: KDL-1 i KDD-1 i 50 m od linii stopy wału przeciwpowodziowego zgodnie z rysunkiem,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 10%,
 - c) co najmniej 80% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - e) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorach czerwieni,
 - f) inwestor zobowiązany jest zapewnić nie mniej niż:
 - 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej powyżej 21 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - g) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm ponad naturalny poziom terenu, z elementów prefabrykowanych,
 - h) na obszarze 50 m strefy od wałów przeciwpowodziowych oznaczonym w rysunku planu obowiązują przepisy szczególne;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczających z drogami: KDL-1, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą KDW-1,
 - c) dla terenu MN-3 nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 50 m od linii rozgraniczającej drogę autostradową znajdującą się poza granicą opracowania,
 - d) dla terenu MN-3 zaleca się teren pomiędzy drogą autostradową a linia zabudowy zagospodarować zielenią wysoką,
 - e) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
 - f) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - g) liczba kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

- h) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - i) dachy dwu- spadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorach czerwonych,
 - j) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - k) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, jak również 50 m² powierzchni użytkowej,
 - l) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla każdego jednorodzinnego budynku mieszkalnego,
 - m) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję usługową, inwestor zobowiązany jest, poza miejscami parkingowymi dla funkcji mieszkaniowej, zapewnić nie mniej niż:
 - 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. powyżej 21 m² do 50 m²,
 - n) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm ponad naturalny poziom terenu z elementów prefabrykowanych;
- 3) dla terenów zabudowy tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1, MN/U-2:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczających z drogami: KDL-1, KDD-2, KDD-3,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą KDW-1,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
 - d) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - e) liczba kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - f) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - g) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorach czerwieni,
 - h) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, jak również 150 m² powierzchni użytkowej,
 - i) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla każdego jednorodzinnego budynku mieszkalnego,
 - j) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję usługową, inwestor zobowiązany jest, poza miejscami parkingowymi dla funkcji mieszkaniowej, zapewnić nie mniej niż:
 - 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. powyżej 21 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
 - ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących zespołów garaży,
 - k) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm ponad naturalny poziom terenu z elementów prefabrykowanych;
- 4) dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem UP-1:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczających z drogą dojazdową KDD-1,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%,
 - c) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - f) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
 - g) inwestor zobowiązany jest zapewnić nie mniej niż:

- 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej powyżej 21 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących zespołów garaży,
- h) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm ponad naturalny poziom terenu z elementów prefabrykowanych.

§ 9

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL-1, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, stanowiących obszar przestrzeni publicznych, określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej; dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP-1:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki dla celu funkcji podstawowej nie może być mniejsza niż: 5000 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a, terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.,
 - c) ustalenia o których mowa w lit. a) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
 - d) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek określonych w lit. a);
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki dla celu funkcji podstawowej nie może być mniejsza niż:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 750 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a, terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.,
 - c) szerokość frontu działek co najmniej:
 - dla zabudowy wolno stojącej 20 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej 18 m,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
 - e) ustalenia o których mowa w lit. a), c) i d) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
 - f) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a) i lit. c);
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1, MN/U-2:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki dla celu funkcji podstawowej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a, terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.,
 - c) szerokość frontu działek co najmniej 22 m,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
 - e) ustalenia o których mowa w lit. a), c) i d) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,

- f) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a) i lit. c);
- 4) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami U-1:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż: 1200 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a), terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.,
 - c) szerokość frontu działek co najmniej: 20 m,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
 - e) ustalenia o których mowa w lit. a), c) i d) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
 - f) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a) i lit. c);
- 5) dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem UP-1:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki dla celu funkcji podstawowej, nie może być mniejsza niż: 1500 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a), terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
 - d) ustalenia o których mowa w lit. a) i c) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
 - e) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek określonych w lit. a).

§ 11

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Art. 35 ustawy stosuje się odpowiednio.

§ 12

Infrastruktura techniczna:

- 1) 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, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 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.
- 2) Kanalizacja:
 - a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) przewody kanalizacji sanitarnej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej,
 - d) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych,
 - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
 - po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.

- 3) Energia elektryczna:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- 4) Sieci gazowe:
 - a) Ustala się strefy ochronne od gazociągu wysokiego ciśnienia WC DN 300 6,3 MPa w odległościach:
 - 15 m od osi gazociągu, w obrębie której zagospodarowanie terenów oraz lokalizacja podziemnych i napowietrznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu,
 - 20 m od gazociągu wysokiego ciśnienia WC DN 300 PN 6,3 MPa – do budynków mieszkalnych bez towarzyszących usług, licząc od osi gazociągu do rzutu budynku,
 - 35 m od gazociągu wysokiego ciśnienia WC DN 300 PN 6,3 MPa – do granicy działki, na której zlokalizowane mogą być budynki usługowe lub mieszkalne z towarzyszącymi usługami.
 - b) W odległości 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów.
 - c) W strefie ochronnej dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu.
 - d) W strefie ochronnej gazociągu operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.
 - e) Ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej.
 - f) W miejscach skrzyżowania gazociągu wysokiego ciśnienia WC DN 300 PN 6,3 MPa z projektowanymi drogami, przejazdami i przejściami należy zapewnić zachowanie parametrów bezpieczeństwa zgodnie z wymogami przepisów szczególnych – sposób zabezpieczenia gazociągu wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu.
- 5) Wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie 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) Obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
- 10) Realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
- 11) Stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 13

Określa się następujący układ komunikacyjny:

- 1) Ustalenia ogólne:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg należy, w zależności od potrzeb, lokalizować chodniki i/lub ścieżki rowerowe,
 - c) włączenia komunikacyjne dróg wewnętrznych do układu dróg publicznych należy realizować w miejscach oznaczonych na rysunku planu oraz na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3 należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne: niepubliczne drogi dojazdowe i niepubliczne ciągi pieszo-jezdne.
 - a) Przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy wyznaczyć, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga wewnętrzna, przebieg drogi wewnętrznej, stanowiącej: niepubliczną drogę dojazdową lub niepubliczny ciąg pieszo-jezdny.
 - b) Parametry dróg wewnętrznych:
 - niepubliczne drogi dojazdowe, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek – o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m;
 - niepubliczne ciągi pieszo-jezdne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek – o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m;
 - zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym place do zawracania;
 - ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
 - minimalna szerokość pasa ruchu: dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m; dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.
- 3) Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) KDL-1 – droga lokalna, o szerokości 10–12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4 – drogi dojazdowe o szerokości min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) KDW-1 – droga dojazdowa wewnętrzna, o szerokości min. 6 m, wraz z zajazdem manewrowym o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

4) Inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 14

Ustala się stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4:

- 1) w wysokości 1% dla: terenów dróg oznaczonych symbolami: KDL-1, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDW-1, WS-1, ZP-1, ZL-1, R-1, E-1, E-2, E-3, K-1, UP-1,
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 16

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

CZESŁAW CZERWIEC



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXXII/382/09 z dnia 30 marca 2009 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Głównej i Parkowej w południowo-wschodniej części wsi Ślęza

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXXII/382/09 z dnia 30 marca 2009 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. GŁÓWNEJ I PARKOWEJ W POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI ŚLĘZA, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Głównej i Parkowej w południowo-wschodniej części wsi Ślęza, inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. 125 m,
- sieć wodociągowa o łącznej długości ok. 700 m,
- sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 500 m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy. Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.