

UCHWAŁA RADY GMINY KOBIERZYCE
NR XXXIV/400/09

z dnia 18 maja 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego środkowo-południowej części obrębu Ślęza**

Na podstawie 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.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz w związku uchwałą nr XV/207/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 listopada 2007 r. i po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje.

R o z d z i a ł 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-południowej części obrębu Ślęza.
2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony na południe od zabudowy wsi Ślęza, graniczący od wschodu z rzeką Ślężą, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.
3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1.

§ 2

Ilekroć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) symbol określający przeznaczenie terenu, oznaczony symbolem literowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) stanowiska archeologiczne,
 - 5) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej-archeologicznej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4

Ilekroć 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 ostatecznych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1),
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa,
- 8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z grun-

tem) dla funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

R o z d z i a ł 2

Ustalenia szczegółowe

§ 5

Określa się, ograniczony liniami rozgraniczającymi, teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem ZP – teren zieleni parkowej, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa publiczna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
 - a) zabudowy związanej z usługami publicznymi:
 - szkoła,
 - przedszkole,
 - dom kultury,
 - hala sportowo-rekreacyjna,
 - ośrodek zdrowia,
 - b) terenowych urządzeń sportu i rekreacji (boiska, ścieżki zdrowia itp.),
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń,
 - d) ciągów pieszych, rowerowych oraz dróg publicznych,
 - e) urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 6

Określa się zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.

§ 7

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

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 2) 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,
- 3) w przypadku lokalizacji na terenie ZP zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży wyznacza się wymóg zachowania dla tej zabudowy poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 4) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi wymagane jest bądź może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 5) ograniczenie określone w pkt 4 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń przeciwpowodziowych, a także innych inwestycji związanych z realizacją przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego określonego w niniejszej uchwale,
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 8

Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, w której ustala się:
 - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić ze służbami ochrony zabytków (Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków) co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne muszą być prowadzone przez uprawnionego archeologa,
 - c) pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę przed terminem rozpoczęcia inwestycji.
- 2) W granicach obszaru objętego planem położone są dwa stanowisko archeologiczne nr 1/33/81-28AZP i 2/34/81-28AZP AZP.
- 3) W przypadku zamierzeń inwestycyjnych w obszarze stanowisk, o których mowa w pkt 2, lub ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują ustalenia jak dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej.

§ 9

1. Teren oznaczony symbolem ZP stanowi obszar przestrzeni publicznej.
2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) ustala się zakaz umieszczania obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym terenu.
3. Tymczasowe obiekty handlowo-usługowe należy lokalizować poza obszarem zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$.

§ 10

1. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy mierzone od linii rozgraniczającej terenu w odległości 8 m z uwzględnieniem § 11 ust. 2.
2. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 12 m dla hali sportowo-rekreacyjnej,
 - b) dla pozostałej zabudowy 9 m,
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe,
 - 3) wysokość budynku należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Określa się maksymalną powierzchnię zabudowy: 3000 m² dla całego terenu ZP, przy czym powierzchnia zabudowy hali sportowo-rekreacyjnej o wysokości pomiędzy 9 a 12 m nie może przekroczyć 1500 m².
4. Określa się następujące zasady kształtowania dachów: należy stosować dachy z połączeniami dachów o spadkach 35–45° kryte dachówką lub materiałami imitującymi dachówkę w kolorze ceglastym lub brązowym.
5. Ustala się obowiązek zagospodarowania powierzchni obszaru objętego planem jako powierzchni biologicznie czynnej w ilości nie mniej niż 80% powierzchni terenu.
6. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych.

§ 11

1. W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic 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.
2. Część terenu objętego planem znajduje się w granicach obszaru zagrożenia wodami powodziowymi $Q_{1\%}$, w obszarze tym ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 12

1. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości planu.
2. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek niezbędnych dla realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego określonego w § 5.

§ 13

Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zgodnie z § 11 ust. 2 uchwały.

§ 14

1. Określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1 lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - 2) parametry lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych:
 - a) łączna powierzchnia całkowita wszystkich tymczasowych obiektów handlowo-usługowych nie może przekroczyć 250 m²,
 - b) maksymalna wysokość nie może przekroczyć 3,5 m,
 - 3) zagospodarowanie tymczasowymi obiektami handlowo-usługowymi nie może przekroczyć okresu 2 miesięcy dla danego obiektu lub zespołu takich obiektów.
2. Art. 35 ustawy stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów innych niż przeznaczonych pod funkcje infrastruktury technicznej za zgodą właściciela lub zarządcy, w tym także w liniach rozgraniczających dróg,
- 3) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z lokalnej sieci wodociągowej,
 - b) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wodociągowych, zlokalizowanych na terenie inwestora, o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę,
- 4) ścieki:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych docelowo do lokalnej sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji lokalnej sieci 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 przedsiębiorcą 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,
 - c) po zrealizowaniu lokalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej,
 - d) odprowadzenie ścieków opadowych do lokalnej kanalizacji deszczowej, do gruntu lub innych odbiorników wód opadowych, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki wodnej,
- 5) zaopatrzenie w gaz – do czasu wybudowania sieci gazowej, dopuszcza się stosowanie zbiorników na gaz,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z lokalnej sieci energetycznej,
- 7) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować paliwa oraz urządzenia wytwarzające ciepło wykorzystujące paliwa (w tym także paliwa stałe) oraz technologie spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 8) gospodarka odpadami:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w projekcie zagospodarowania działki należy przewidzieć miejsce na lokalizację pojemników do zbierania odpadów.

§ 16

Zasady rozwoju komunikacji

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów pod drogi publiczne.
2. Dopuszcza się wydzielanie dróg służących obsłudze nowo wydzielonych działek, przy czym ich szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 1) 8 m dla ciągów pieszo-jezdnym,
 - 2) 10 m dla dróg klasy „D” dojazdowe.
3. W przypadku wykorzystania terenu pod zabudowę, o której mowa w § 5 pkt 2 lit. a, lub terenowe urządzenia sportu i rekreacji ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 20 miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem ZP.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 17

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

R o z d z i a ł 5
Przepisy końcowe

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 19

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

CZESŁAW CZERWIEC

