

**UCHWAŁA NR XVIII/202/03
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 27 listopada 2003 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odcinka drogi wojewódzkiej Bielany – Łany – Długołęka w środkowej części obrębu Wysoka.

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), art.18, ust.2 pkt5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr142, poz.1591 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XLIX/407/01 z dnia 30 sierpnia 2001 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego odcinka drogi wojewódzkiej Bielany – Łany – Długołęka w środkowej części obrębu Wysoka, gmina Kobierzyce w granicach przedstawionych na rysunku planu, którego ustalenia wyrażone są w postaci:

- 1) rysunku planu w skali 1: 2 000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały,
- 2) niniejszej uchwały.

**DZIAŁ I
PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 2

1. Plan obejmuje obszar części działek nr 46/7, 48/8, 46/18 oraz przylegających dróg nr 39, 46/15 oraz 49, ograniczony od północy granicą administracyjną miasta Wrocławia.
2. W planie ustalono:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 5) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 6) szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - 7) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
 - 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
 - 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
 - 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji,
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć działalność dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie bez żadnych warunków dodatkowych,
 - 7) **środki ochrony czynnej** – rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko, tj. ekrany akustyczne poziome i pionowe, pasy gęstej zieleni izolacyjnej.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:
 - 1) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami),
 - 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (jt. Dz. U. z 1994r. Nr 89, poz.414 ze zmianami),
 - 3) przepisami wykonawczymi do ustaw wymienionych w pkt 1 i 2.

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **obsługa 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.,
- 2) **transport** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacji paliw,
- 3) **handel hurtowy** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów,
- 4) **handel detaliczny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w domach towarowych, halach targowych i handlowych, sklepach, punktach handlowych, 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.,
- 5) **finanse** - 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,
 - 6) **turystyka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów,
 - 7) **gastronomia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,
 - 8) **kultura** - należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury,
 - 9) **administracja publiczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność administracji publicznej i policji,
 - 10) **budownictwo** - należy przez to rozumieć tereny firm i baz budowlanych.

§ 5

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe obszaru,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania środowiska.

§ 6

1. Przed podjęciem działalności na terenach wyznaczonych w planie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.
2. Istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania, poza drzewami owocowymi. Drzewostan przewidziany do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.

Rozdział 2

Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

§ 7

1. Wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. W obrębie tej strefy ustala się obowiązek uzgodnienia inwestycji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Oddziałem Ochrony Zabytków w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Wszelkie inwestycje w obrębie tej strefy należy uzgodnić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu zabytkowego wraz z otuliną, w granicach zaznaczonych na rysunku planu.
4. Działania inwestycyjne podlegające ograniczeniom na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity: Dz. U. Nr 98, poz. 1150 z 1999r.) na terenie, o którym mowa w ust. 4 dotyczą:
 - 1) obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków – parku i folwarku (Nr w rejestrze 537/W z dnia 31.01.84r),
 - 2) kompozycji wewnątrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
5. Na terenie strefy, o której mowa w ust. 4 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zamierzenia inwestycyjne w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków,
 - 2) zaleca się rekonstrukcję historycznych założeń i zachowanie historycznego układu przestrzennego,
 - 3) należy dążyć do usunięcia dysharmonizujących obiektów architektonicznych i nieodpowiedniej zieleni,
 - 4) obowiązuje zachowanie właściwej skali gabarytów odtwarzanej oraz uzupełniającej zabudowy.
6. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w niedalekiej odległości od znanych zabytkowych stanowisk archeologicznych. W przypadku odkrycia, w trakcie robót ziemnych, zabytków archeologicznych należy wstrzymać prace i powiadomić Wydział Zabytków Archeologicznych SOZ we Wrocławiu.

Rozdział 3

Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 8

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się lokalizację środków ochrony czynnej pomiędzy linią rozgraniczającą drogi 1KZ a linią zabudowy ograniczających emisję zanieczyszczeń i hałasu od drogi 1KZ, jeśli ich szkodliwość przekroczy dopuszczalne normy.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się lokalizację środków ochrony czynnej pomiędzy linią rozgraniczającą drogi 1KZ a linią zabudowy ograniczających emisję zanieczyszczeń i hałasu od drogi 1KZ.

DZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie obszarów i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.

§ 9

1. Wyznaczają się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **1U**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 4:
 - 1) handel detaliczny – z wyłączeniem domów towarowych, hal targowych i handlowych,
 - 2) handel hurtowy
 - 3) obsługa firm i klienta
 - 4) kultura,
 - 5) administracja,
 - 6) finanse,
 - 7) turystyka,
 - 8) gastronomia,
 - 9) transport,
 - 10) budownictwo.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów, których ewentualne uciążliwości mogą wykraczać poza granice działki.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych w granicach terenów własnych inwestorów,
 - 3) obsługa terenu z drogi 3KD.
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
 - 5) zaleca się stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - 6) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% działki budowlanej,
 - 7) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.

§ 10

1. Wyznaczają się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem **2ZP**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 2KZ.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 11

1. Wyznacza się tereny ulic oznaczone na rysunku planu symbolem KZ, KD w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wyznacza się szerokości w liniach rozgraniczających oraz odpowiednie uwarunkowania:
 - 1) 1 KZ 1x2 (2x2) – przeznaczona pod drogę klasy technicznej Z 1x2 z możliwością rozbudowy do klasy Z 2x2, szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, obustronne chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni, jednostronna dwukierunkowa ścieżka rowerowa, dostęp do jezdni na wyznaczonych skrzyżowaniach.
 - 2) 2 KZ 1x2 – ulica zbiorcza klasy Z; szerokość w liniach rozgraniczających uwarunkowana istniejącym zainwestowaniem; obustronne chodniki; zieleń uliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań; obsługa przyległych terenów, poza obszarem wpływu skrzyżowania z drogą 1KZ.
 - 3) 3 KD – ulica o funkcji dojazdowej obsługująca tereny przyległe oraz będąca łącznikiem z drogą gminną nr 49; szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

Rozdział 3 **Uzbrojenie terenu.**

§ 12

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1. Projektowane sieci uzbrojenia technicznego, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic tylko za zgodą zarządzającego.
2. Lokalizacja sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających drogi 1KZ możliwa za zgodą zarządzającego drogą.
3. Dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w Dziale II.
4. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
5. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
6. Dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego na terenach własnych inwestorów w przypadku niemożności zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających ulic.
7. Budowę odcinka magistrali wodociągowej, ułożonej wzdłuż planowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KZ1x2 (2x2) za zgodą zarządzającego drogą.
8. Rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych wewnątrzowych stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Wrocław S.A.
9. Zasilanie terenów objętych planem ze stacji uzdatniania wody Księginice i Biskupice po ich rozbudowie, po wybudowaniu przepompowni strefowej w miejscowości Ślęza, oraz po wybudowaniu sieci wodociągowej na tereny objęte planem, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości dostawy wody z ww. stacji, po wybudowaniu sieci

wodociągowej na tereny objęte planem z miasta Wrocławia, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci wodociągowej.

10. Wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
11. Odprowadzanie ścieków, na warunkach określonych przez właściciela sieci, do istniejącej oczyszczalni ścieków po jej rozbudowie oraz po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej na tereny objęte planem, lub budowę kolektora ściekowego do miasta Wrocławia.
12. Wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania.
13. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora.
14. Utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 13.
15. Dostawę gazu z istniejącej sieci średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez użytkownika sieci.
16. Realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
17. Stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
18. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/97/92 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 1992r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 7 z 15 czerwca 1992 poz. 52) w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 14

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 16

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