

**UCHWAŁA NR XXV/324/04
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 25 marca 2004r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie – obszar B.**

Na podstawie art.18, ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr142, poz.1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) zgodnie z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz w związku z Uchwałą Nr LVII/466/02 Rady Gminy w Kobierzycach z dnia 7 marca 2002r., uchwała się co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie – obszar B, obejmujący obszar w granicach opracowania, określonych na rysunku planu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik do Uchwały.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - a) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) linii rozgraniczających ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - c) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
 - d) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - e) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
 - f) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych lub minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
 - g) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
 - h) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) oznaczenia funkcji terenów,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) ściśle określone miejsce wjazdu z drogi głównej,
 - e) schematyczny zasięg zabytkowych odkryć stanowisk archeologicznych,
 - f) strefa zagrożeń od autostrady,
 - g) strefa uciążliwości od autostrady.

§2

Użyte w tekście niniejszej uchwały określenia oznaczają:

- a) teren – obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, posiadający oznaczenie literowe,
- b) funkcja podstawowa – określone w tekście przeznaczenie terenu,
- c) granica opracowania – określona na rysunku planu granica terenów, dla których obowiązujące są ustalenia niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przeznaczenie, sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.

§3

1. Wyznacza się teren aktywności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6AG**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się jako funkcję podstawową: produkcję, budownictwo, obsługę firm, finanse, transport, sport i wypoczynek, turystykę, gastronomię, kulturę, handel hurtowy i detaliczny, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m².
3. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wjazd na teren z drogi KG2 w miejscu ściśle określonym na rysunku planu,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, należy wydzielić w granicach własności inwestora,
 - c) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 metrów od linii rozgraniczającej z drogą KG1 i KG2, określone na rysunku planu,
 - d) w granicach schematycznego zasięgu zabytkowych odkryć stanowisk archeologicznych, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały,
 - e) dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - f) w strefie uciążliwości od autostrady obowiązują ustalenia §10,
 - g) co najmniej 10% każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią,
 - h) wszelkie powierzchnie zabudowane i utwardzone należy wyposażyć w kanalizację deszczową,
 - i) funkcje sportu i wypoczynku należy realizować w budynkach.

§4

1. Wyznacza się teren aktywności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **7AG**, w granicach którego zlokalizowany jest obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej ponad 1000m².
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się jako funkcję podstawową: produkcję, budownictwo, obsługę firm, finanse, transport, sport i wypoczynek, turystykę, gastronomię, kulturę, handel hurtowy i detaliczny, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m².
3. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wjazd na teren z drogi KG1 i KGP1, w miejscach ściśle określonych na rysunku planu,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, należy wydzielić w granicach własności inwestora,
 - c) w stosunku do istniejącej w granicach terenu zabudowy dopuszcza się odbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
 - d) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 metrów od linii rozgraniczającej drogi KG1 i KGP1, określone na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
 - f) w strefie uciążliwości od autostrady obowiązują ustalenia §10,

- g) w strefie zagrożeń od autostrady obowiązują ustalenia §9,
- h) co najmniej 10% każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią,
- i) wszelkie powierzchnie zabudowane i utwardzone należy wyposażyć w kanalizację deszczową,
- j) funkcje sportu i wypoczynku należy realizować w budynkach.

Rozdział II Zasady obsługi komunikacyjnej.

§5

1. Wyznacza się drogę główną, określoną na rysunku planu symbolem **KG1**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 40 do 50 metrów, określona na rysunku planu w granicach opracowania,
 - b) droga z jedną jezdnią o czterech pasach ruchu, docelowo przeznaczona do przebudowy jako droga główna ruchu przyspieszonego o przekroju dwóch jezdni,
 - c) obowiązuje zakaz zjazdów bezpośrednich na tereny sąsiednie, poza ściśle określonymi na rysunku planu miejscami wjazdu,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§6

1. Wyznacza się drogę główną ruchu przyspieszonego wraz z węzłem komunikacyjnym, określoną na rysunku planu symbolem **KGP1**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 60 metrów, określona na rysunku planu w granicach opracowania,
 - b) docelowo droga główna ruchu przyspieszonego o przekroju dwóch jezdni,
 - c) obowiązuje zakaz zjazdów bezpośrednich na tereny sąsiednie, poza ściśle określonymi na rysunku planu miejscami wjazdu,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§7

1. Wyznacza się drogę główną, określoną na rysunku planu symbolem **KG2**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, od 34 do 46 metrów, określona na rysunku planu w granicach opracowania,
 - b) docelowo droga główna o przekroju dwóch jezdni, po dwa pasy ruchu każda,
 - c) obowiązuje zakaz zjazdów bezpośrednich na tereny sąsiednie, poza ściśle określonymi na rysunku planu miejscami wjazdu,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

Rozdział III szczególne warunki zagospodarowania terenów.

§8

W granicach, określonego na rysunku planu, schematycznego zasięgu zabytkowych odkryć stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia:

- a) wszelkie inwestycje wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- b) inwestor będzie zobowiązany do przeprowadzenia badań archeologicznych przed realizacją inwestycji.

§9

1. Wyznacza się strefę zagrożeń od autostrady, określoną na rysunku planu.

2. Strefa obejmuje teren w odległości 50 metrów od linii rozgraniczającej autostrady A4.
3. W obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

§10

1. Wyznacza się strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady, określoną na rysunku planu.
2. Strefa obejmuje teren w odległości 150 metrów od linii rozgraniczającej autostradę A4.
3. W obrębie strefy dopuszcza się lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem wykonania zabezpieczeń akustycznych chroniących przed przenikaniem ponadnormatywnego hałasu do tych pomieszczeń.

Rozdział IV

Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego.

§11

1. Ustala się zasadę prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w granicach pozostałych terenów w przypadku braku innej możliwości, pod warunkiem zapewnienia dostępu administratorom sieci.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego, jako towarzyszących inwestycjom, na terenach własnych inwestorów

§12

1. Projektowane tereny zabudowy należy zaopatrzyć w wodę poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego w obrębie Bielán Wrocławskich lub z innego źródła zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych przez administratora sieci.
2. Zakłada się budowę rozdzielczej sieci wodociągowej na wyznaczonych obszarach aktywności gospodarczej.
3. Docelowo przewiduje się, jako drugostronne, zasilanie terenu w wodę z południowej magistrali wodociągowej, projektowanej dla miasta Wrocławia, poprzez budowę wodociągu przesyłowego.

§13

1. Odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej.
2. Przewiduje się budowę kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem ścieków do istniejącego kolektora, na warunkach określonych przez administratora sieci.
3. W przypadku wytwarzania ścieków o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach, wymagane jest podczyszczanie ścieków na terenie własnym inwestora.

§14

1. Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji i do rowu melioracyjnego, na zasadach określonych przez administratora rowu.
2. W przypadku obecności w wodach opadowych substancji ropopochodnych lub chemicznych, obowiązuje ich neutralizowanie na terenie własnym inwestora.
3. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.
4. Dla kanalizacji deszczowej realizowanej dla dróg dojazdowych i parkingów należy zastosować osadniki neutralizujące substancje ropopochodne i oleje.

§15

1. Zakłada się zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN400, na warunkach określonych przez operatora sieci.
2. Przewiduje się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia na zasadach określonych w §11.

§16

Do celów grzewczych należy wykorzystać gaz sieciowy, energię elektryczną lub inne źródła charakteryzujące się małą emisją zanieczyszczeń.

§17

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę sieci średniego napięcia i rozdzielczej niskiego napięcia, na warunkach określonych przez administratora sieci.
2. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów.
3. Należy zapewnić swobodny dostęp do projektowanych stacji transformatorowych.

§18

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują odrębne przepisy szczególne i gminne.

Rozdział V Przepisy końcowe.

§19

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§21

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