



RADA GMINY KOBIERZYCE

UCHWAŁA Nr LXIII/665/06 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 31 sierpnia 2006 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Bielany Wrocławskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późn. zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXXVII/479/05 z dnia 27 stycznia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Bielany Wrocławskie, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) 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 2.
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Bielany Wrocławskie.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granica obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.

- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 4) Granice stref ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 5) Granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Zmiana nazw własnych oraz numerów działek oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **Przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. **Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy**- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy.
7. **Produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób niezagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, niepowodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa).
8. **Usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów: handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, hoteli i moteli, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych, gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi, obsługi ośrodków dyspozycji pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania.
9. **Infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
10. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
11. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym

oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II **Ustalenia ogólne.**

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu:
 - 1) Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, koszty prac archeologicznych ponosi inwestor,
 - 2) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, należy uzyskać pozwolenie *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich. Ratownicze badania archeologiczne wykonywane metodą wykopaliskową należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych poza strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:
 - 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
 - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia **WN 110kV (S-173)** relacji *Wrocław Klecina – Strzelin* ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, tożsamą z obszarem oddziaływania, o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii).
- 2) W ww. strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania ustala się:
 - a) Zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
 - b) Zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew i krzewów).
 - c) Obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy.
 - d) Obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii.
 - e) Dopuszcza się lokalizowanie parkingów, placów składowych w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
 - f) Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów budowlanych w wyznaczonej strefie na warunkach określonych przez administratora sieci.
- 3) W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych, zmiany przebiegu tych linii lub

ich skablowania - obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.

4) Dopuszcza się realizację linii jako wielotorowej.

2. **Autostrada A 8** (projektowana) – ustala się następujące strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od projektowanej autostrady A 8, w odległościach liczonych od krawędzi jezdni:

1) **I strefa zagrożeń** - 50 m, w której:

- a) Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z autostradą, w tym techniczne urządzenia ochrony środowiska oraz ochrony przed hałasem.
- b) Zaleca się stosowanie upraw roślin nasiennych, przemysłowych oraz szkótek drzew i krzewów.
- c) Nie zaleca się lokalizacji upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia (zbóż konsumpcyjnych, warzyw, jarzyn itp.) oraz sadów i ogrodów działkowych.

2) **II strefa uciążliwości** - 150 m, w której nie zaleca się lokalizacji upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia (warzyw, jarzyn itp.) oraz ogrodów działkowych.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.
3. 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.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.
- 2) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
- 3) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 4) W zależności od charakteru działalności w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędne place manewrowe.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Bielany Wrocławskie lub innej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 2) Sieć wodociągową w miarę możliwości należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
- 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- 4) Ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) Odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej do kanalizacji sanitarnej we wsi Bielany Wrocławskie lub innej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 2) Ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora.
- 3) Przewody kanalizacji sanitarnej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
- 5) Nie dopuszcza się budowy szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz lokalnych oczyszczalni ścieków.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych: do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), do gruntu oraz systemem kolektorów deszczowych.
- 2) Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy w miarę możliwości lokalizować równoległe do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka:

1) Elektroenergetyczna sieć przesyłowa:

Istniejąca jednotorowa napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia **WN 110 kV (S-173)** relacji *Wrocław Klecina – Strzelin*, z obszarem oddziaływania o szerokości 30 m (po 15 m obustronnie od osi linii).

- 2) **Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna** - napowietrzne i kablowe elektroenergetyczne linie średniego i niskiego napięcia służące zaopatrzeniu odbiorców.
- 3) Dopuszcza się budowę nowych odcinków linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych w uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
- 2) Rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło:

Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

9. Telekomunikacja:

- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
- 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) Odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 2) Odpady inne niż komunalne - należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia.

11. Melioracje:

- 1) W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji.
- 2) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy.
- 3) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
- 4) Dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych, poszerzanie istniejących oraz zmianę ich przebiegu.

§ 9.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe.

§ 10.

01 - 10 AG - tereny aktywności gospodarczej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Produkcja, usługi.
- 2) Bazy obsługi transportu i logistyki, w tym składy, magazyny i stacje paliw.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Obiekty małej architektury.
- 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki wód opadowych oraz drogi wewnętrzne.
- 3) Telekomunikacyjne obiekty budowlane, nośniki reklamowe w tym reklamy wielkopowierzchniowe.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w odległościach:
 - a) 50 m od linii rozgraniczającej projektowanej autostrady A8 - teren projektowanej autostrady znajduje się poza granicami obszaru objętego planem.
 - b) 25 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 35 **01 KDGP 2/2**.
 - c) 25 m od linii rozgraniczającej odcinka projektowanego obejścia *drogi krajowej nr 8 02 KDGP 2/2*.
 - d) 6 m od linii rozgraniczających publicznych dróg lokalnych **KDL 1/2 (2/2)**.
 - e) 6 m od linii rozgraniczających publicznych dróg dojazdowych **KDD 1/2**.
 - f) 4 m od granicy z rowami melioracyjnymi – pas ten jest niezbędny dla prowadzenia prac konserwacyjnych rowu.
 - 2) Linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni), urządzeń infrastruktury technicznej, bram wjazdowych itp.
 - 3) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 4) Dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.
 - 5) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 24 m licząc od poziomu terenu.
 - 6) Powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) – nie więcej niż 85 % powierzchni terenu.
 - 7) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 15 % powierzchni terenu.
- ##### **5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki przeznaczone na cele produkcyjne, usługowe lub pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne.

§ 11.

01 – 03 UP - tereny usług publicznych.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe.
- 2) Obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej w tym m.in.: stacje transformatorowe i linie elektroenergetyczne; urządzenia i budowle podczyszczające ścieki, przepompownie i kolektory kanalizacji sanitarnej, przepompownie i kolektory kanalizacji deszczowej, pompownie i wodociągi; stacje redukcyjno-pomiarowe i gazociągi, itp., zbiorniki retencyjne.

- 3) Zakłady gospodarki komunalnej (bazy, składy, magazyny).
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
Drogi wewnętrzne, parkingi i obiekty małej architektury.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) Dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.
 - 2) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekroczyć 15 m od poziomu terenu do kalenicy.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 25 m od linii rozgraniczającej odcinka projektowanego obejścia *drogi krajowej nr 8 02 KDGP 2/2*.
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych **KDL 1/2 (2/2)**.
 - c) 6 - 15 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych **KDD 1/2**.
 - d) 4 m od granicy z rowami melioracyjnymi – pas ten jest niezbędny dla prowadzenia prac konserwacyjnych rowu.
 - 2) Linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni), urządzeń infrastruktury technicznej, bram wjazdowych itp.
 - 3) Powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) – nie więcej niż 85 % powierzchni terenu.
 - 4) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 15 % powierzchni terenu.

§ 12.

TI – teren pasa infrastruktury.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obiekty kubaturowe.
- 2) Zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Drogi wewnętrzne.
- 2) Obiekty małej architektury.
- 3) Telekomunikacyjne obiekty budowlane, nośniki reklamowe w tym reklamy wielkopowierzchniowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Odległości obiektów kubaturowych od linii rozgraniczającej dróg publicznych należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§ 13.

ZI – teren zieleni izolacyjnej.

1. Przeznaczenie podstawowe:

Tereny zieleni izolacyjnej, urządzonej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe, obiekty małej architektury.
- 2) Obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nośniki reklamowe.
- 3) Drogi publiczne i wewnętrzne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Odległości obiektów kubaturowych od linii rozgraniczającej dróg publicznych należy uzgadniać z zarządcą drogi.

- 2) Powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) – nie więcej niż 20 % powierzchni terenu.

§ 14.

R - przeznaczenie podstawowe – tereny rolne.

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych obiektów związanych z produkcją rolną.
- 2) Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
- 3) Dopuszcza się lokalizację nowych oraz zmianę przebiegu lub poszerzenie działek istniejących rowów melioracyjnych (wody powierzchniowe WS).

§ 15.

ZL - przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień.

Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również obiektów związanych z produkcją leśną.
- 2) Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

§ 16.

WS - przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe (rowy melioracyjne).

Dopuszcza się przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich właścicielami. W przypadku przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiadujących.

§ 17.

01 KDGP 2/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - droga główna ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej nr 35 (Wrocław – Jelenia Góra).

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Droga nie obsługuje bezpośrednio terenów przyległych - obsługa tych terenów wyłącznie przez istniejące i projektowane drogi publiczne niższych kategorii funkcjonalnych.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 40 - 50 m.
- 2) Minimalna szerokość jezdni 7,0 m.
- 3) Przekrój ulicy: 2 jezdnie, 2 pasy ruchu.

§ 18.

02 KDGP 2/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - droga główna ruchu przyspieszonego, projektowane obejście drogą krajową nr 8 wsi Bielany Wrocławskie.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Zieleń urządzona.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) Droga nie obsługuje bezpośrednio terenów przyległych - obsługa tych terenów wyłącznie przez istniejące i projektowane drogi publiczne niższych kategorii funkcjonalnych.
 - 2) Przebieg podziemnych i napowietrznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej należy uzgodnić na wstępnym etapie projektowania z *Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu*.
 - 3) W przypadku odstąpienia od budowy tej drogi jako *drogi krajowej nr 8* – droga może mieć niższą klasę oraz parametry:
 - a) Minimalna szerokość jezdni 6,0 m
 - b) W pierwszym etapie – jedna jezdnia.
3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 50 m.
 - 2) Minimalna szerokość jezdni 7,0 m.

§ 19.

01 - 03 KDL 1/2 (2/2) - przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych - droga lokalna.

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Zieleń urządzona.
 - 2) Obiekty usługowe, nośniki reklamowe.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) Lokalizacja obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
 - 2) Lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 30 m.
 - 2) Przekrój ulicy: jezdnia, 2 pasy ruchu, zalecane chodniki; dopuszcza się docelowo realizację 2 jezdni po 2 pasy ruchu.
 - 3) W obiektach usługowych lokalizowanych w granicach terenu za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się:
 - a) Stosowanie dowolnych form dachów.
 - b) Wysokość obiektów nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu.

§ 20.

01 - 07 KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych - droga dojazdowa.

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Zieleń urządzona.
 - 2) Obiekty usługowe, nośniki reklamowe.
 - 3) Dopuszcza się lokalizację wód powierzchniowych (rowów melioracyjnych).
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) Lokalizacji obiektów usługowych (obiekty małogabarytowe - kioski, pawilony itp.) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
 - 2) Lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi
3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 30 m.

- 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, zalecane chodniki.
- 3) W obiektach usługowych lokalizowanych w granicach terenu za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się:
 - a) Stosowanie dowolnych form dachów.
 - b) Wysokość obiektów nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu.

§ 21.

W granicach obszaru objętego planem nie występują: obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe.**

§ 22.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30 %.

§ 23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 24.

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

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr LXIII/665/06
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 31 sierpnia 2006 roku**

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
południowej części obrębu Bielany Wrocławskie
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie 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) Rada Gminy Kobierzyce rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w sposób następujący:

1. Wnoszący uwagę: CLA INWEST sp. z o.o., ul. Grabiszyńska 151, 53-439 Wrocław.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 282/4 A.M. 1, OBREB Bielany Wrocławskie.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 01 AG, TI.
- 3) Treść uwagi:
 - a) Rozszerzenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 01 AG o handel wielkopowierzchniowy powyżej 2000 m² (...).
 - b) Likwidacja lub znaczące zmniejszenie szerokości strefy oznaczonej symbolem TI (...).
 - c) Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy (na terenie 01 AG) od linii rozgraniczających drogi krajowej nr 35 – KDGP 2/2 i dróg publicznych 01 KDL1/2 i 02 KDL 1/2 (...).
- 4) Rozstrzygnięcie:
 - Ad a) Uwaga nieuwzględniona - rozszerzenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 01 AG o handel wielkopowierzchniowy powyżej 2000 m² jest niezgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kobierzyce”.
 - Ad b) Uwaga nieuwzględniona – pas terenu oznaczonego symbolem TI jest niezbędny dla realizacji sieci infrastruktury technicznej dla terenów aktywności gospodarczej oraz dla sieci tranzytowych. Klasa funkcjonalna przylegającej do tego terenu drogi krajowej nr 35 (KDGP 2/2) wyklucza realizację sieci infrastruktury w jej pasie drogowym.
 - Ad c) Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmniejszenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach AG od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami 01 KDL 1/2 i 02 KDL 1/2 – odległości te zmniejsza się do 6 m od linii rozgraniczającej.
Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zmniejszenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach AG od strony drogi krajowej nr 35 (KDGP 2/2) – sugerowana zmiana rangi drogi krajowej nr 35 po realizacji obwodnicy autostradowej Wrocławia i przebudowie odcinka drogi krajowej nr 35 w rejonie nowego węzła komunikacyjnego jest kwestią nieokreślonej przyszłości

i nie może wpłynąć na ustalenia planu w odniesieniu do obecnego stanu faktycznego.

5) Uzasadnienie:

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Bielany Wrocławskie opracowany został zgodnie w ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” oraz z wymogami i warunkami uzyskanych opinii i uzgodnień właściwych podmiotów i jednostek.

Nie jest zatem możliwe uwzględnienie uwag sprzecznych z ustaleniami studium a także uwag skutkujących utrudnieniem lub uniemożliwieniem docelowej realizacji niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolizyjny z układem drogowym. Biorąc pod uwagę potrzebę realizacji wielu sieci i urządzeń technicznych służących zaopatrzeniu terenów aktywności gospodarczej wyznaczonych w planie oraz w studium w niezbędne media - uzasadnione jest nieuwzględnienie uwagi wnoszącej o zmniejszenie pasa publicznej infrastruktury technicznej TI. Uwaga wnosząca o zmniejszenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi krajowej nr 35 (KDGP 2/2) również wymaga oddalenia, ponieważ argumenty podniesione przez składającego uwagę odnoszą się do stanu domniemanego w przyszłości, a nie do obecnych warunków faktycznych i prawnych.

Uwzględnienie uwagi dotyczącej zmniejszenia nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych 01 i 02 KDL 1/2 jest możliwe ponieważ nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” oraz nie jest sprzeczne z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami, a także z wymogami przepisów odrębnych.

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr LXIII/665/06
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 31 sierpnia 2006 roku**

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
południowej części obrębu Bielany Wrocławskie
inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg gminnych.
2. Ustala się sfinansowanie ww. inwestycji w szacunkowej kwocie około 14 800 000 zł.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
 - 1) Środki własne gminy.
 - 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
 - 3) Środki pozyskane z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
 - 4) Kredyt bankowy.
 - 5) Emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym finansowanie inwestycji przez podmioty w ramach porozumień w oparciu o kodeks cywilny.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.