

UCHWAŁA NR IV/32/02
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 12 grudnia 2002 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego północnej części obrębu Biskupice Podgórne.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr L/414/01 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 września 2001 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu Biskupice Podgórne, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu Biskupice Podgórne.

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu Biskupice Podgórne w granicach przedstawionych na rysunku planu, którego ustalenia wyrażone są w postaci:

- 1) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały,
- 2) niniejszej uchwały.

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Plan obejmuje obszar działki nr 8/2 w obrębie Biskupice Podgórne
2. W planie ustalono:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
 - 2) linie rozgraniczające dróg publicznych,
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, linie zabudowy, gabaryty obiektów,
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody,
 - 6) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,

§ 3

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 i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 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) **przeznaczeniu uzupełniającym** – - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, uzupełniająca lub wzbogacająca przeznaczenie podstawowe, dopuszczoną do lokalizacji w danym obszarze.

§ 4

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

- 1) **produkcja**– należy przez to rozumieć tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych,
- 2) **budownictwo**- należy przez to rozumieć tereny firm budowlanych, składy, magazyny budowlane,
- 3) **obsługa firm** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji powierzchni biurowych: 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.,
- 4) **transport** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacji paliw,
- 5) **handel hurtowy** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów,
- 6) **handel detaliczny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, 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, wypożyczalnia kaset video itp.,

- 7) **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,
- 8) **gastronomia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp.

§ 5

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

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania środowiska i zdrowia ludzi

§ 6

1. Przed podjęciem działalności na terenach wyznaczonych w planie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.
2. Ustala się wymóg pokrycia wszystkich terenów niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią.
3. Ustala się obowiązek pozostawienia min. 3m pasa eksploatacyjnego, wolnego od zabudowy wzdłuż otwartych cieków wodnych.

§ 7

1. Ustala się strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady A4 o szerokości 150m od krawędzi jezdni autostrady.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji ekranów akustycznych w miarę potrzeb.
3. Dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy, o której mowa w ust.1. pod warunkiem zastosowania przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu do poziomu przewidzianego w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

§ 8

Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

Prace inwestycyjno-budowlane w obszarze istniejących stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, musi wyprzedzać proces badań archeologicznych prowadzonych metodą wykopaliskową. Badania mogą być podjęte po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w myśl Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 18 października 2000r. Dz. U. z 3 listopada 2000r., Nr 93, poz. 1033. Ratownicze badania archeologiczne i stały nadzór konserwatorski finansuje inwestor. Wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 98 poz. 1150). Projekt inwestycji zlokalizowanej w obrębie stanowiska archeologicznego należy uzgodnić z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Rozdział 3

Ogólne zasady zagospodarowania

§ 9

1. Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają obszar terenu lub działki, na którym można zlokalizować budynek.
2. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów w oparciu o przepisy szczególne na warunkach określonych przez zarządców sieci i w uzgodnieniu z właściwymi podmiotami.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych na terenie planu.
4. Wymagana odległość urządzeń, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza niż 50m od krawędzi autostrady A-4.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie obszarów i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu

§ 10

1. Wyznacza się teren aktywności gospodarczej oznaczony na rysunku planu symbolem **1AG**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 4 wraz z komunikacją wewnętrzną oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) produkcja i budownictwo,
 - 2) obsługa firm,
 - 3) finanse,
 - 4) transport,

- 5) handel hurtowy i detaliczny,
3. Ustala się gastronomię jako przeznaczenie uzupełniające, terenu, o którym mowa w ust. 1.
4. Do czasu realizacji ustaleń planu, jako przeznaczenie tymczasowe ustala się istniejące użytkowanie rolne.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązek przeznaczenia co najmniej 10% terenu na zieleni,
 - 2) zaleca się projektować zieleni w formie zieleni izolacyjnej od strony autostrady A4, o ile inwestor nie przewiduje innych barier akustycznych,
 - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 18m.,
 - 5) zaleca się pokrycie dachem spadzistym, krytym dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 6) wysoki standard rozwiązań architektonicznych dla obiektów eksponowanych od strony autostrady A4,
 - 7) ewentualne uciążliwości spowodowane działalnościami przeznaczenia terenu nie mogą wykraczać poza granice terenu,
 - 8) zapewnienie wystarczającej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestora.

Rozdział 2 **Komunikacja**

§ 11

1. W obszarze planu nie wyznacza się terenów komunikacji publicznej.
2. Obsługa komunikacyjna za pomocą układu wewnętrznego połączonego z istniejącym układem zewnętrznym w obrębie gminy Kąty Wrocławskie, poza obszarem opracowania planu, na warunkach określonych przez zarządcę dróg.

Rozdział 3 **Uzbrojenie terenu**

§ 12

Zaopatrzenie w wodę

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej wsi Biskupice Podgórne, na warunkach określonych przez użytkownika sieci - wariant I,
 - b) z sieci wodociągowej znajdującej się na terenie gminy Kąty Wrocławskie, na warunkach określonych przez użytkownika sieci - wariant II.

§ 13

Odprowadzanie ścieków sanitarnych

W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do planowanego układu kanalizacji sanitarnej we wsi Pietrzykowice, gmina Kąty Wrocławskie, na warunkach określonych przez użytkownika sieci – wariant I,

- 2) budowę indywidualnego systemu oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień – wariant II,
- 3) do czasu realizacji systemów, o których mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na nieczystości płynne i ich wywóz do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
- 4) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania.

§ 14

Odprowadzanie ścieków deszczowych

W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
- 3) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 2,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych poprzez rowy melioracyjne do rzeki Kasiny, na warunkach określonych przez administratora,
- 5) dopuszcza się możliwość zarurowania rowów melioracyjnych, w uzgodnieniu z administratorem rowu.

§ 15

Zaopatrzenie w energię elektryczną

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) budowę stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie własnym inwestora, na warunkach określonych przez administratora sieci
- 2) zapewnienie dogodnego dojazdu do stacji transformatorowej, o której mowa w pkt. 1),
- 3) zasilanie stacji, o której mowa w pkt 1) z linii odgałęźnej, wyprowadzonej z linii napowietrznej średniego napięcia L-275A,

§ 16

Zaopatrzenie w gaz

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się indywidualne zbiorniki, możliwość wykorzystanie gazu również do celów grzewczych.

§ 17

Zaopatrzenie w energię cieplną

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych,
- 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 18

Gromadzenie i usuwanie odpadów

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19

Tracą moc ustalenia: miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/97/92 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 1992 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 7 z dnia 15 czerwca 1992r. poz. 52, w obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 20

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 22

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