

Projekt

z dnia 4 marca 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../13
RADA GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2013 r.

**Rada Gminy Kobierzyce
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-środkowej
części regionalnej strefy rozwoju przedsiębiorczości „Węzeł Bielański” położonej w obrębie Bielany
Wrocławskie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XIX/225/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 maja 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-środkowej części regionalnej strefy rozwoju przedsiębiorczości „Węzeł Bielański” położonej w obrębie Bielany Wrocławskie stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-środkowej części regionalnej strefy rozwoju przedsiębiorczości „Węzeł Bielański” położonej w obrębie Bielany Wrocławskie, zwany dalej planem, obejmujący obszar pomiędzy ul. Czekoladową, ul. MacMillana oraz autostradą A4.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbol określający przeznaczenie terenu, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 8) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) finanse - obiekty usługowe związane 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;
- 2) gastronomia i rozrywka – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny i hurtowy - obiekty usługowe związane ze sprzedażą detaliczną i hurtową towarów, w tym także obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) obsługa firm i klienta - usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, siedziby firm i urzędów;
- 5) turystyka – działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych a także biura i agencje turystyczne, biura podróży, usługi przewodnickie, informacja turystyczna;
- 6) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pojedyncze gabinety lekarskie, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie;
- 7) sport i wypoczynek – urządzenia, obiekty i ośrodki sportu oraz rozrywki, a także tereny sportowe, parki rozrywki;
- 8) kultura – teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, świetlice, ośrodki kultury;

- 9) produkcja – obiekty zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość;
- 10) budownictwo – obiekty firm i baz budowlanych;
- 11) transport – działalność związana z przewozem i magazynowaniem lub spedycją materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw i myjnie samochodowe.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe.

§ 7. 1. Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny aktywności gospodarczej, oznaczone symbolami 1AG i 2AG, dla których ustala się przeznaczenie - lokalizacja usług:

- 1) finansów;
- 2) gastronomii i rozrywki;
- 3) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) obsługi firm i klienta;
- 5) turystyki, z wyłączeniem obiektów zamieszkania zbiorowego dla terenu 1AG;
- 6) usług drobnych;
- 7) sportu i wypoczynku;
- 8) kultury;
- 9) produkcji;
- 10) budownictwa;
- 11) transportu.

2. Linie rozgraniczające terenów 1AG i 2AG stanowią jednocześnie granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy.

3. W granicach terenów 1AG i 2AG dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych.

§ 8. 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) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) każdą powierzchnię, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;
- 4) w granicach planu brak jest terenów wymagających zaliczenia do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.).

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

- 1) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzonych udokumentowanych stanowisk archeologicznych) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 35/100/81-28 AZP, osada kultury łużyckiej;
- 3) obszar stanowiska archeologicznego należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;

4) na obszarze, o którym mowa w pkt 1 oraz w obrębie stanowiska, o którym mowa w pkt 2 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) maksymalna intensywność zabudowy: 5,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 85% powierzchni terenu;

3) co najmniej 4% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

4) wysokość budynków nie może przekroczyć 40 m licząc zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość obiektów inżynierskich (masztów, kominów itp.) nie może przekraczać 99 metrów;

6) ustalenia dotyczące miejsc do parkowania w ilościach:

- a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² usług, w tym powierzchni handlowej,
- b) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);

7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) od strony drogi powiatowej nr 2025D - 6 m licząc od linii rozgraniczającej, lecz nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni,
- b) od strony drogi krajowej nr 98 (dawna nr 35) - 8 m licząc od linii rozgraniczającej, lecz nie mniej niż 10 m od krawędzi jezdni,
- c) od strony ul. MacMillana - 6 m licząc od linii rozgraniczającej,
- d) od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A4 - 50 m;

8) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;

9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

§ 11. 1. Określa się, minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także związanych z komunikacją.

2. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek nie może być mniejsza niż: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki nie może wynosić mniej niż: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°;
- 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną dopuszcza się stosowanie niższych parametrów niż określone w pkt 1 i 2.

§ 12. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) przy kształtowaniu zabudowy oraz zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia, o której mowa w §13 pkt 4 lit. c uchwały;
- 2) nie wyznacza się terenów wyłączonych z zabudowy.

§ 13. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;

- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru o całkowitej wysokości powyżej 15 m,
 - c) przez obszar planu przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 220 kV (relacji: Świebodzice - GPZ Klecina), której przebieg należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z: rozdzielczej sieci wodociągowej, indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych systemem kanalizacji;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej,
 - b) alternatywnie dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzenie do wód powierzchniowych lub gruntu a także magazynowanie w zbiornikach;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu 1AG od strony drogi powiatowej nr 2025D poprzez istniejące zjazdy.

§ 15. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-środkowej części regionalnej strefy rozwoju przedsiębiorczości „Węzeł Bielański” położonej w obrębie Bielany Wrocławskie sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Nr XIX/225/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 maja 2012 r.

2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.

3. W wyniku ogłoszenia, zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynął żaden wniosek.

4. W dniach od 21 stycznia 2013 r. do 18 lutego 2013 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego w dniu 18 lutego 2013 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

5. W procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

6. W związku z brakiem:

1) uwag zgłoszonych do projektu planu w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu uchwała o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-środkowej części regionalnej strefy rozwoju przedsiębiorczości „Węzeł Bielański” położonej w obrębie Bielany Wrocławskie nie zawiera rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy uchwała o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-środkowej części regionalnej strefy rozwoju przedsiębiorczości „Węzeł Bielański” położonej w obrębie Bielany Wrocławskie nie zawiera rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

7. Zapisane w planie ustalenia nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-środkowej części regionalnej strefy rozwoju przedsiębiorczości „Węzeł Bielański” położonej w obrębie Bielany Wrocławskie wraz załącznikiem przedstawiam do uchwalenia.