

**UCHWAŁA NR XVI/156/03  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 25 września 2003 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
odcinka drogi wojewódzkiej Bielany – Łany – Długoleka  
w północno-wschodniej części obrębu Bielany Wrocławskie.**

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 Nr LVI/447/02 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 lutego 2002 roku oraz Uchwałą Nr XLIX/406/01 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 sierpnia 2001, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego odcinka drogi wojewódzkiej Bielany – Łany – Długoleka w północno-wschodniej części obrębu Bielany Wrocławskie, gmina Kobierzyce 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 WSTĘPNE**

§ 2

1. Plan obejmuje obszar, części działek nr 259/2, 260/2, 261/2, 262, 263/38, 263/7, 263/8 oraz 264, ograniczony od zachodu zachodnią granicą działki nr 259/2 i od wschodu 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) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, uzupełniającą lub wzbogacającą przeznaczenie, dopuszczoną do lokalizacji w danym obszarze przy spełnieniu dodatkowych warunków,
  - 8) **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) **produkcja** - należy przez to rozumieć tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych w tym przetwórstwo rolno-spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość,
- 2) **budownictwo** - należy przez to rozumieć tereny firm budowlanych,
- 3) **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.,
- 4) **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,

- 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, wypożyczalnie 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) **turystyka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów,
- 9) **gastronomia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,
- 10) **wypoczynek** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność urzędzeń, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
- 11) **kultura** - należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury.

## § 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,
  - 5) strefa ochronna obszaru kolejowego.
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.
3. Ze względów eksploatacyjnych ustala się obowiązek pozostawienia 3m pasa komunikacyjnego wzdłuż rowów melioracyjnych.
4. Ustala się obowiązek uzgodnienia z administratorem sieci urządzeń melioracyjnych prac związanych z tymi urządzeniami.
5. Ustala się strefę zagrożoną zalaniem wodami rzeki Ślęzy zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - 2) stosowanie rozwiązań technicznych nie utrudniających przepływu wód powodziowych oraz zabezpieczających przed zanieczyszczeniem wód gruntowych i powierzchniowych.

## **Rozdział 2**

### **Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego**

#### **§ 7**

Prace inwestycyjno-budowlane w obszarze istniejących stanowisk archeologicznych, oznaczonych 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. Dodatkowo warunkuje się stały nadzór archeologiczny w trakcie odhumusowania terenu między stanowiskami archeologicznymi. 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 zabudowy i zagospodarowania terenów**

#### **§ 8**

1. Ustala się strefę ochronną obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami szczególnymi, przedstawioną na rysunku planu.
2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie bliżej niż 20m od osi skrajnego toru, z wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej,
  - 2) drzewa i krzewy w sąsiedztwie linii kolejowej mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10m,

- 3) wykonywanie robót ziemnych w odległości 4-20m od granicy obszaru kolejowego powinno być uzgadniane z zarządem kolei.
3. Zastosowanie elementów ochrony akustycznej w zależności od potrzeb, z uwzględnieniem z przepisów szczególnych.

#### § 9

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.

### DZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

#### Rozdział 1

#### Przeznaczenie obszarów i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu

#### § 10

1. Wyznacza się tereny aktywności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem **1AG**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w §4 z uwzględnieniem ustaleń z §6 ust. 6:
  - 1) produkcja i budownictwo,
  - 2) obsługa firm,
  - 3) finanse,
  - 4) transport z wyłączeniem stacji paliw,
  - 5) handel hurtowy i detaliczny,
  - 6) gastronomię.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) obowiązek takiego ukształtowania zabudowy, który umożliwi ekspozycję, strony reprezentacyjnej w obszarze obserwacji z trasy przejazdu drogą 1KZ,
  - 3) ewentualne uciążliwości spowodowane działalnościami wymienionymi w ust. 2 nie mogą wykraczać poza granice terenu,
  - 4) zapewnienie wystarczającej ilości miejsc parkingowych na terenach własnych inwestorów,
  - 5) obsługę terenu z drogi 2KL, poza obszarem wpływu skrzyżowania z drogą 1KZ.

#### § 11

1. Wyznacza się tereny usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem **2U**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 4:
  - 1) obsługa firm,
  - 2) finanse,
  - 3) transport,
  - 4) handel hurtowy, handel detaliczny,

- 5) wypoczynek,
  - 6) turystyka,
  - 7) gastronomia,
  - 8) kultura,
  - 9) parkingi zielone
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach wyznaczonych na rysunku planu,
  - 2) obowiązek takiego ukształtowania zabudowy, który umożliwi ekspozycję, strony reprezentacyjnej budynków w obszarze obserwacji z trasy przejazdu drogą 1KZ,
  - 3) ewentualne uciążliwości spowodowane działalnościami wymienionymi w ust. 2 nie mogą wykraczać poza granice terenów,
  - 4) zapewnienie wystarczającej ilości miejsc parkingowych na terenach własnych inwestorów,
  - 5) obsługę terenu z drogi 3KL.

## § 12

1. Wyznacza się tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **3RZ**.
2. Są to tereny zalewowe rzeki Ślęzy, które należy utrzymywać jako nie zagospodarowane tereny zielone, stanowiące obudowę biologiczną rzeki.
3. Na terenie 3RZ jako funkcję podstawową ustala się korytarz ekologiczny rzeki Ślęzy.
4. **Dopuszcza się użytkowanie terenu pod uprawy polowe.**
5. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zabrania się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku, składowania lub unieszkodliwiania odpadów,
  - 2) zabrania się wykonywania robót i czynności które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności: wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót o ile nie są one związane z regulacją i utrzymaniem wód,
  - 3) zakazuje się stosowania nadmiernych dawek nawozów sztucznych oraz chemicznych środków ochrony roślin III klasy toksyczności lub rozlewać gnojowicę,
  - 4) zabrania się sadzenia drzew i krzewów o ile nie stanowią one elementów zabudowy biologicznej doliny rzeki i nie służą regulacji wód lub wzmocnieniu brzegów,
  - 5) obowiązuje zakaz zabudowy, w tym związanej z produkcją rolniczą,
  - 6) ze względu na tereny zalewowe należy unikać prowadzenia sieci i lokalizowania obiektów uzbrojenia technicznego,
  - 7) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i sieci uzbrojenia technicznego, w przypadku braku możliwości innej możliwości, pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi,

- 8) w odległości 3 metrów od linii rozgraniczających z ciekami wodnymi, oznaczonymi na rysunku symbolem 5W, dopuszcza się zagospodarowanie jedynie zielenią niską z jednoczesnym zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń.

### § 13

1. Wyznacza się teren kolejowy oznaczony na rysunku planu symbolem **4KK**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się funkcje ruchu i utrzymania linii kolejowej.

### § 14

Wyznacza się tereny wód otwartych wraz z niezbędnymi urządzeniami gospodarki wodnej oznaczone na rysunku planu symbolem **5W**.

## **Rozdział 2 Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej**

### § 15

1. Wyznacza się tereny dróg i ulic oznaczone na rysunku planu symbolami KZ, KL, KDg 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) – przeznaczają się 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 wyznaczonym skrzyżowaniu z drogą 2KL
  - 2) 2 KL – ulice lokalne; szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
  - 3) 3 KL – ulice lokalne; szerokość w liniach rozgraniczających 20m. Przejazd pod drogą 1KZ bezkolizyjny, bez połączeń.
  - 4) 4 KDg - gminna droga gospodarcza transportu rolnego, gruntowa śródpolna, służąca do obsługi terenów rolnych; szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu; wyklucza się wjazd na drogę 1KZ.

## **Rozdział 3 Uzbrojenie terenu**

### § 16

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic.

- 2) W liniach rozgraniczających drogi 1KZ mogą być prowadzone sieci uzbrojenia technicznego tylko 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 1 KZ1x2 (2x2), za zgodą zarządzającego drogą.
- 8) Rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych wewnętrznych 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 miejskiej sieci wodociągowej.
- 10) Wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania.
- 11) Odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej na terenie 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

### § 17

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

### § 18

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%.

### § 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

### § 20

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