



## RADA GMINY KOBIERZYCE

### **UCHWAŁA Nr XII/152/07 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 17 sierpnia 2007 roku**

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy torach kolejowych w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr LVI/605/06 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 lutego 2006r. 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.**

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy torach kolejowych w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie.

#### **§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 2,
  - 2) 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 3.

#### **§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica opracowania,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

#### **§ 4.**

Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych a także akty prawa miejscowego,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §3 ust.1 pkt 2.

#### **§ 5.**

Dla terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) oznaczonego na rysunku planu symbolem AG:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny aktywności gospodarczej;
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
    - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 2) oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

#### **§ 6.**

W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

#### **§ 7.**

Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
- 2) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
- 3) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

#### **§ 8.**

1. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego określone zostały w § 10 i § 11.

#### **§ 9.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL stanowiącego obszar przestrzeni

publicznej, określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu.

## **§ 10.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem AG ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny aktywności gospodarczej w zakresie usług, produkcji, baz obsługi transportu i logistyki, w tym składy, magazyny i stacje paliw;
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - obiekty małej architektury,
    - sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń i obiektów technicznych (np. przepompownie ścieków, trafostacje, zbiorniki wód opadowych, itp.);
    - telekomunikacyjne obiekty budowlane, nośniki reklamowe w tym reklamy wielkopowierzchniowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
    - b) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery.
  - 2) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w odległości 6 m od granicy terenu z terenem drogi KDL,
      - w odległości 12 m od granicy terenu z terenem drogi KDZ;
    - b) linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni), urządzeń infrastruktury technicznej, bram wjazdowych itp.;
    - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 85% powierzchni terenu;
    - d) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 15% powierzchni terenu;
    - e) ustala się obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc parkingowych w granicach terenów własnych inwestora;
    - f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 24 m;
    - g) wysokość obiektów inżynierskim (masztów, kominów itp.) nie może przekraczać 100 m;
    - h) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;
    - i) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych.
  - 3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział terenu na działki w zależności od potrzeb;
    - b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 10 m. i wyposażone w place do zawracania;
    - c) nie określa się wymagań w zakresie szerokości frontów działek;

- d) nie określa się wymagań w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasów dróg przy których są położone.
- 4) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - b) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - c) w przypadku odprowadzenia ścieków przekraczających dopuszczalne zawartości zanieczyszczeń do gminnej kanalizacji sanitarnej należy je podczyścić we własnej oczyszczalni w stopniu zgodnym z obowiązującymi normami;
  - d) odprowadzenie wód opadowych, do istniejących rowów melioracyjnych lub kolektorów deszczowych po uzyskaniu pozwolenia na ich odprowadzenie od administratora;
  - e) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
  - f) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. e);
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

#### **§ 11.**

W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### **§ 14.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Art. 35 ustawy stosuje się odpowiednio.

#### **§ 15.**

Infrastruktura techniczna:

- 1) Sieć wodociągowa:
  - a) zaopatrzenie terenów z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
  - d) zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora.
- 2) Energia elektryczna:
  - a) możliwość budowy wewnętrznych stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów z zapewnieniem do nich swobodnego dostępu od dróg publicznych.
- 3) Kanalizacja sanitarna:
  - a) docelowo odprowadzenie ścieków przemysłowych oraz komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - b) przewody kanalizacji sanitarnej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,

- c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
- 4) Kanalizacja deszczowa:
  - a) odprowadzenie wód opadowych alternatywnie: do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), do gruntu lub systemem kolektorów deszczowych,
  - b) główne kolektory kanalizacji deszczowej należy w miarę możliwości lokalizować równoległe do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) 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.
- 5) Melioracje:
  - a) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
  - b) uzgodnić prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,
  - c) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej, inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na własny koszt, pod nadzorem osoby posiadającej niezbędne uprawnienia.
- 6) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
- 7) Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 8) Stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
- 9) Inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

#### **§ 16.**

Określa się następujący układ komunikacyjny:

- 1) Ustalenia ogólne:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg należy, w zależności od potrzeb lokalizować chodniki i/lub ścieżki rowerowe,
  - c) ewentualne włączenia komunikacyjne należy realizować na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) KDL – droga lokalna, o szerokości 25m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 17.**

Ustala się stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4:

- 1) w wysokości 1% dla terenów dróg oznaczonych symbolem: KDL,
- 2) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolem: AG.

#### **§ 18.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

#### **§ 19.**

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

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XII/152/07  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 17 sierpnia 2007

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru położonego przy torach kolejowych  
w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie.**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego przy torach kolejowych w północnej części obrębu Bielany  
Wrocławskie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań wła-  
snych gminy oraz zasad ich finansowania**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy torach kolejowych w północnej części obrębu Bielany inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. 600 m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy Kobierzyce.

Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.