



RADA GMINY KOBIERZYCE

UCHWAŁA NR LVII/624/06 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 23 marca 2006r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Specjalnej Strefy Ekonomicznej „EURO-PARK WISŁOSAN” w Gminie Kobierzyce, obręb Biskupice Podgórne.

Na podstawie 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 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w związku uchwałą nr XLIX/546/05 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 8 września 2005 r. i po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne.

§ 1.

- 1 Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Specjalnej Strefy Ekonomicznej „EURO-PARK WISŁOSAN” w Gminie Kobierzyce, obręb Biskupice Podgórne.
- 2 Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony w rejonie dróg powiatowych nr 1950 D i 1970 D oraz drogi krajowej nr 35, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.
- 3 Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1.

§ 2.

Ilekcroć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

- 1 Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) stanowiska archeologiczne.

- 2 Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4.

Ilekróć 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 1:2000 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,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §1 ust.1,
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem) oraz budynki gospodarcze dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe.

§ 5.

Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren aktywności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem AG, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja dróg wewnętrznych oraz parkingów, usług gastronomii, usług obsługi firm i klienta, usług obsługi finansowej (banki, firmy leasingowe itp.), handlu, niekomercyjnych usług publicznych, usług hotelowych, stacji paliw płynnych, elementów infrastruktury technicznej (obiektów, urządzeń i sieci - np. urządzenia, stacje transformatorowe i linie elektroenergetyczne, urządzenia i budowle podczyszczające ścieki; przepompownie i kolektory kanalizacji sanitarnej, zbiorniki retencyjne, przepompownie i kolektory kanalizacji deszczowej, pompownie i wodociągi, stacje redukcyjno-pomiarowe i gazociągi, itp.), obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych, usług kultury, usług oświaty, obiektów małej architektury;

- 2) tereny usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP.1 i UP.2, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych oraz elementów infrastruktury technicznej (obiektów, urządzeń i sieci - np. urzędnia, stacje i linie elektroenergetyczne; urządzeń i budowli podczyszczające ścieki, przepompownie i kolektory kanalizacji sanitarnej, przepompownie i kolektory kanalizacji deszczowej, pompownie i wodociągi; stacje redukcyjno-pomiarowe i gazociągi, itp.), zbiorniki retencyjne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja dróg wewnętrznych, parkingów i obiektów małej architektury oraz dodatkowo dla terenu oznaczonego symbolem UP.2 elementów infrastruktury technicznej realizowanej przez komercyjne podmioty gospodarcze,
 - c) zagospodarowanie istniejącego pasa drogowego zgodnie z ustaleniami planu jest dopuszczalne dopiero po wybudowaniu drogi oznaczonej symbolem KDG.2, do tego czasu utrzymuje się przebieg istniejącej drogi po śladzie drogi powiatowej nr 1970D;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZI.1, ZI.2 i ZI.3 dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne, dla terenów oznaczonych symbolem:
 - ZI.1 i ZI.3: lokalizacja obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych, usług kultury, usług oświaty, usług gastronomii, usług hotelowych, obiektów małej architektury,
 - ZI.1, ZI.2 i ZI.3: lokalizacja elementów infrastruktury technicznej (obiektów, urządzeń i sieci - np. urzędnia, stacje i linie elektroenergetyczne; urządzeń i budowli podczyszczające ścieki, przepompownie i kolektory kanalizacji sanitarnej, przepompownie i kolektory kanalizacji deszczowej; pompownie i wodociągi, stacje redukcyjno-pomiarowe i gazociągi, itp.); drogi, w tym drogi wewnętrzne;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.1, ZL.2 i ZL.3, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów w rozumieniu przepisów szczególnych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury, ścieżek pieszo-rowerowych, urządzeń rekreacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDGP.1, KDGP.2, KDG.1, KDG.2 i KDZ, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym obiektów małej architektury oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 6.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7.

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

- 1) działalność produkcyjna, składowa oraz usługowa realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz

- ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
 - 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - 4) teren objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”,
 - 5) w przypadku ustanowienia, na podstawie przepisów odrębnych, decyzji administracyjnych ustanawiających nakazy, zakazy, ograniczenia w użytkowaniu bądź inne ustalenia dotyczące terenów określonych w pkt. 4 stają się one wiążące dla niniejszego planu.

§ 8.

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

- 1) w granicach terenu objętego planem usytuowane są stanowiska archeologiczne nr: 3/4/81-27 AZP (osada kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego), 9/25/82-27 AZP (pradziejowe ślady osadnictwa), 10/26/82-27 AZP (pradziejowe ślady osadnictwa);
- 2) dla terenu objętego planem ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej;
- 3) w obrębie stanowisk archeologicznych oraz w obrębie strefy ochrony archeologicznej:
 - a) w przypadku zamierzeń inwestycyjnych należy przeprowadzić wyprzedzające ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową a dla terenu w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk zapewnić nadzór archeologiczny,
 - b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed dokonaniem zgłoszenia terminu wykonywania robót budowlanych należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową lub stałego nadzoru archeologicznego, przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora.

§ 9.

- 1 Tereny dróg publicznych wyznaczonych w niniejszym planie stanowią obszary przestrzeni publicznej.
- 2 Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 10.

- 1 Określa się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) od strony dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem licząc od linii rozgraniczającej w odległościach:
 - a) KDGP.1 - 20 m, lecz nie mniej niż 25 m od krawędzi jezdni,
 - b) KDG.2, KDG.1 i KDZ - 10 m,

- c) KDGP.2 - 10 m, lecz nie mniej niż 25 m od projektowanej krawędzi jezdni w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 2) dla nowowydzielanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy.
- 2 Określa się maksymalną wysokość zabudowy: 55 m.
 - 3 Określa się maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - 1) AG, UP.1 i UP.2: 90% powierzchni działki,
 - 2) ZI.1 i ZI.3: 40% powierzchni działki.
 - 4 Geometria dachu: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.
 - 5 Udział powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż, dla terenu oznaczonego symbolem:
 - 1) AG, UP.1 i UP.2: 10%,
 - 2) ZI.1 i ZI.3: 30%.

§ 11.

- 1 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.
- 2 W granicach terenu objętego planem występuje: Główny Zbiornik Wód Podziemnych, o którym mowa w §7 pkt 4, dla którego brak jest decyzji administracyjnych.

§ 12.

- 1 W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 2 Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych dla realizacji przeznaczenia podstawowego terenu, dla wydzielenia terenów dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej a także dla realizacji dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych innych niż zapisane w niniejszym planie.

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 14.

- 1 Określa się szczególne warunki tymczasowego zagospodarowanie, urządzania i użytkowania terenów:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem AG, UP.1, UP.2, ZI.1, ZI.2 i ZI.3 dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z zapleczem budowy,
 - 2) tymczasowe zagospodarowanie może się odbywać do czasu zagospodarowania danego terenu zgodnie z ustaleniami planu.
- 2 Art. 35 ustawy stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3

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

§ 15.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu.
- 2) Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych na terenie oznaczonym symbolem AG.
- 3) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w trybie odrębnych przepisów wyłącznie za zgodą ich obecnego lub przyszłego zarządcy.
- 4) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) rozdzielać siecią wodociagową ze stacji uzdatniania wody w Biskupicach Podgórnym lub z innego źródła zaopatrzenia w wodę, w tym także z sieci wodociagowych miasta Wrocławia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) w celu zapewnienia ciągłości dostaw wody do odbiorców rozbudowę sieci zaleca się prowadzić w układzie pierścieniowym,
 - c) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wodociagowych, zlokalizowanych na terenie inwestora, o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.
- 5) Ścieki:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych, z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem AG tylko poprzez zbiorczy system gminnej sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków istniejącej lub projektowanej poza granicami terenu objętego niniejszym planem, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) zabrania się odprowadzania ścieków do wód podziemnych, wód powierzchniowych oraz do gruntu,
 - c) dopuszcza się budowę urządzeń i budowli podczyszczających ścieki odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) ścieki opadowe – odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, nakazuje się budowę niezbędnych zbiorników retencyjnych,
 - e) przez teren objęty planem przebiegają rowy melioracyjne, dla których dopuszcza się ich likwidację, przebudowę lub rurowanie,
 - f) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - g) uzgodnić prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,
 - h) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.
- 6) Zaopatrzenie w gaz – z istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci średniego ciśnienia, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy.
- 7) Elektroenergetyka:
 - a) zasilanie istniejącą kablową i napowietrzną siecią elektroenergetyczną lub projektowaną siecią elektroenergetyczną,
 - b) dla zapewnienia zaopatrzenia w energię elektryczną należy wybudować stacje transformatorowe i inne urządzenia elektroenergetyczne,
 - c) do stacji transformatorowych należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych i serwisowych,

- d) przez teren objęty ustaleniami niniejszego planu przebiega jednotorowa napowietrzna linia 220 kV wysokiego napięcia relacji: stacja Świebodzice - stacja Klecina wraz z obszarem oddziaływania o szerokości 70 m,
 - e) dopuszcza się przebudowę linii energetycznej o, której mowa w lid. d) na linię wielotorową o innych napięciach oraz zmianę jej trasy i szerokości obszaru oddziaływania w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu dla pozostałych terenów,
 - f) ponadto przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna 20kV (nr L-275A), dla której dopuszcza się jej przebudowę.
- 8) Zaopatrzenie w ciepło – nakazuje się stosowanie kotłowni pracujących w technologii spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
- 9) Gospodarka odpadami:
- a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, z uwzględnieniem pkt. 5)lit. h).

§ 16.

Zasady rozwoju komunikacji.

Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg oznaczonych symbolem:
 - a) KDGP.1 drogi klasy „GP” główna ruchu przyspieszonego, po śladzie drogi krajowej nr 35 o docelowym przekroju poprzecznym jezdni 2x2 pasy ruchu – docelowo 55m,
 - b) KDGP.2 droga klasy „GP” główna ruchu przyspieszonego, o docelowym przekroju poprzecznym jezdni: 2x2 pasy ruchu, fragment projektowanego obejścia wsi Tyniec Mały w ciągu drogi krajowej nr 35 – 55 m,
 - c) KDG.2 i KDG.1 drogi klasy „G” główne po śladzie dróg powiatowych nr 1970D i 1950 D, o docelowym przekroju 2x2 pasy ruchu - 40 m,
 - d) KDZ. droga klasy „Z” zbiorcza po śladzie drogi powiatowej nr 1970D – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg,
- 3) dopuszcza się lokalizację skrzyżowań dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz indywidualnych włączeń do dróg publicznych tylko w miejscach uzgodnionych z zarządcą lub inwestorem drogi publicznej z zastrzeżeniem pkt.4,
- 4) dopuszcza się lokalizację skrzyżowań dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oznaczonymi symbolami: KDGP.1 i KDGP.2 w miejscach dopuszczalnych lokalizacji skrzyżowań określonych przez zarządcę drogi,
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenów oznaczonych symbolami AG, ZI.1, ZI.3., UP.1 i UP.2 miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe.

§ 17.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w wysokości 30%.

Rozdział 5

Przepisy końcowe.

§ 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.