

**UCHWAŁA NR XVIII/210/03  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 27 listopada 2003 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
południowo-zachodniej części obrębu Bielany Wrocławskie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 z 2001r., poz. 1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 ze zmianami) w związku art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr IV/40/02 z dn. 12 grudnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części obrębu Bielany Wrocławskie, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części obrębu Bielany Wrocławskie zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granicę terenu objętego planem określono na rysunku planu w skali 1 : 5 000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu stanowi integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części obrębu Bielany Wrocławskie.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu :
  - 1) Granica terenu objętego planem.
  - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
  - 3) Stanowiska archeologiczne.
  - 4) Granice ekosystemów wodno-łąkowych.
  - 5) Granice stref ochronnych.
4. Zmiany opisów numeracji i relacji dróg oraz infrastruktury technicznej nie powodują dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 3.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały.
- 2) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 5 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) **Przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 4) **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.

- 5) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
- 6) **Liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
- 7) **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie.
- 8) **Urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, dojazdowe i gospodarcze drogi wewnętrzne, obiekty gospodarcze, parkingi i garaże, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia i inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących oraz zielenią urządzonej.

#### § 4.

#### **Przeznaczenie i lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.**

##### **1. RP - przeznaczenie podstawowe – grunty rolne**

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych obiektów związanych z produkcją rolną.
- 2) Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
- 3) Dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekąźnikowych (konstrukcji wieżowych wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej) o ile nie znajdują się bliżej niż 800 m od budynków lub budowli przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zajmują wydzielony teren o powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, realizacja dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora.
- 4) Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach **RP** zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
- 5) Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne oraz możliwości wystąpienia podtopień wodami powierzchniowymi lub gruntowymi tereny położone w zasięgu granicy ekosystemu wodno-łąkowego zaleca się użytkować jako łąki lub pastwiska.
- 6) Wzdłuż rowów melioracyjnych (**W**) zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych.

##### **2. LZ - przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia.**

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów małej architektury związanej z rekreacją plenerową.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych.

##### **3. W - przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej (rowy melioracyjne – oznaczone numerami urządzeń melioracji np. SL 6-3).**

#### § 5.

#### **Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.**

1. Nie dopuszcza się dokonywanie podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia nowych działek budowlanych.
2. Wydzielane w wyniku podziałów publiczne drogi oraz niepubliczne wewnętrzne drogi dojazdowe i dojazdy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

## § 6.

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych (drogi i ulice wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:
  - 1) **01 KA 2/3** –projektowana autostrada A 8,
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 70 m. do 150 m,
    - b) docelowo 2 jezdnie x 3 pasy ruchu,
    - c) ustala się zakaz włączeń komunikacyjnych poza wyznaczonym węzłem.
  - 2) **02 KGP 2/2** – droga główna ruchu przyspieszonego, śladem drogi krajowej nr 35 (Wrocław – Jelenia Góra),
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 40 m,
    - b) minimalna szerokość jezdni 7,0 m,
    - c) ustala się ograniczenie dostępności z terenów bezpośrednio przyległych, obsługa terenów przez istniejące i projektowane drogi publiczne.
  - 3) **03 KGP 2/2** – droga główna ruchu przyspieszonego, projektowane obejście drogi krajowej nr 8 (Wrocław- Kudowa),
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 40 m,
    - b) minimalna szerokość jezdni 7,0 m,
    - c) ustala się ograniczenie dostępności z terenów bezpośrednio przyległych, obsługa terenów przez istniejące i projektowane drogi publiczne.
  - 4) **KDg** – drogi gospodarcze transportu rolnego, śródpolne, służące do obsługi terenów rolnych.
    - a) minimalna szerokość nowoprojektowanych gminnych dróg gospodarczych transportu rolnego w liniach rozgraniczających 10 m.
2. Realizacja włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i urządzeń reklamowych wyłącznie pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
5. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## § 7.

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. **Ustalenia ogólne:**
  - 1) Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Dopuszcza się ze względu na uwarunkowania wysokościowe i szczegółowe rozwiązania techniczne prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.
  - 3) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
2. **Zaopatrzenie w wodę:**
  - 1) Zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Bielany Wrocławskie prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

- 2) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
  - 3) Nie dopuszcza się budowy i korzystania z własnych ujęć wody.
- 3. Kanalizacja sanitarna:**
- 1) Dopuszcza się prowadzenie odcinków kolektorów kanalizacji sanitarnej.
  - 2) Przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
- 4. Kanalizacja deszczowa:**
- 1) Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), powierzchniowo oraz systemem kolektorów deszczowych.
  - 2) Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy lokalizować równolegle do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 3) 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. Elektroenergetyka:**
- 1) Przez teren objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne:
    - a) fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 220 kV relacji Wrocław Klecina - Pasikurówice **01 NN 220 kV (400 kV)** – dopuszcza się przebudowę na linię dwutorową o napięciu 400 kV ,
    - b) fragment projektowanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 440 kV relacji Wrocław Klecina - Świebodzice **02 NN 400 kV**,
    - c) **03 WN 110 kV (S-173)** – relacji Wrocław Klecina – Bielany Wrocławskie - Żórawina – Strzelin,
    - d) **04 WN 110 kV** – relacji Wrocław Klecina – Sobótka, projektowane odgałęzienie w Bielanych Wrocławskich.
  - 2) Dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych średniego napięcia w przypadku kolizji z projektowaną lub istniejącą zabudową, kosztem i staraniem zainteresowanego, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
  - 3) Zasilanie terenów objętych planem z GPZ – Bielany Wrocławskie kablowymi i napowietrznymi liniami średniego napięcia SN.
- 6. Zaopatrzenie w gaz:**
- 1) Sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 7. Telekomunikacja:**
- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
  - 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.
- 8. Usuwanie odpadów:**
- Wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane gminne wysypisko; zagospodarowanie i utylizacja odpadów niebezpiecznych (poprodukcyjnych) zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## 9. Melioracje:

- 1) Należy zapewnić możliwość dostępu do istniejących rowów melioracyjnych w celu prowadzenia bieżących konserwacji i napraw niezabudowanym pasem terenu o szerokości min. 3 m. wzdłuż górnych krawędzi rowów.
- 2) Zaleca się obsadzanie cieków i rowów melioracyjnych zielenią (o charakterze biologicznej obudowy cieków), z zapewnieniem dostępu dla służb konserwujących cieki.

## § 8.

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

#### I. Ochrona środowiska kulturowego.

1. Ustala się konserwatorską ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu tj.:
  - 1) stanowisko nr **2/47** – ślad osadniczy kultury łużyckiej (epoka brązu - Hallstatt),
  - 2) stanowisko nr **3/3** – osada kultury łużyckiej, osada późne średniowiecze, ślad osadniczy (pradzieje),
  - 3) stanowisko nr **5/5** – osada XV – XVI w., ślad osadniczy (pradzieje),
  - 4) stanowisko nr **7/7** - osada kultury przeworskiej (II-I w. p.n.e.), osada późne średniowiecze, ślady osadnicze (neolit, pradzieje, wczesne średniowiecze),
  - 5) stanowisko nr **27/26** – ślad osadniczy (pradzieje), ślad osadniczy kultury przeworskiej (okres rzymski),
  - 6) stanowisko nr **29/28** – ślad osadniczy kultury łużyckiej,
  - 7) stanowisko nr **30/29** – ślad osadniczy (pradzieje),
  - 8) stanowisko nr **31/30** – ślad osadniczy kultury pucharów lejowatych (neolit), ślad osadniczy (pradzieje),w rejonie których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
  - b) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie w/w stanowisk archeologicznych należy uzyskać zezwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
  - c) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych winny być uzgodnione z inspekcją zabytków archeologicznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a prace ziemne mogą być prowadzone wyłącznie pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim.
  - d) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych lub konieczności zmiany technologii.
  - e) Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
2. Ustala się następujące warunki realizowania inwestycji w zakresie archeologicznej ochrony konserwatorskiej terenów (poza terenami występowania oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych):
  - 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych wymagają pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie ich rozpoczęcia i zakończenia z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
  - 2) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych prac wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 3) Bez powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

## II. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

### 1. Ekosystemy wodno-ląkowe:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
- 2) Zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych.
- 3) W odległości 3 m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem **W** dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń.

### 2. Sieci elektroenergetyczne:

Ustala się strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych w odległościach:

- a) od istniejącej linii **01 NN 220 kV (400 kV)** do czasu przebudowy = 35 m od osi linii,
- b) od projektowanej linii **02WN 400 kV** = 45 m od osi linii,
- c) od istniejącej linii **01 NN 220 kV (400 kV)** po jej przebudowie do napięcia 400 kV = 30 m od osi linii,
- d) od linii **03 i 04 WN 110 kV** = 19 m od osi linii,

w obrębie których obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
- b) lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

### 3. Autostrada A 8 (projektowana) – ustala się następujące strefy ochronne od projektowanej autostrady A 8, w odległościach liczonych od krawędzi jezdni:

- 1) **I - obszar oddziaływań ekstremalnych** – do 20 m.( zamykający się w liniach rozgraniczających autostrady), w którym:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej wyłącznie z autostradą, w tym techniczne urządzenia ochrony środowiska oraz ochrony przed hałasem,
  - c) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego,
- 2) **II strefa zagrożeń** - 50 m., w której:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z autostradą, w tym techniczne urządzenia ochrony środowiska oraz ochrony przed hałasem,
  - c) zaleca się stosowanie upraw roślin nasiennych, przemysłowych oraz szkółek drzew i krzewów,
  - d) nie zaleca się lokalizacji upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia (zbóż konsumpcyjnych, warzyw, jarzyn itp.) oraz sadów i ogrodów działkowych,
- 3) **III strefa uciążliwości** - 150 m, w której:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) nie zaleca się lokalizacji upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia (warzyw, jarzyn itp.) oraz ogrodów działkowych.

§ 9.

**Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Do czasu docelowego zagospodarowania terenów zgodnie z funkcjami podstawowymi dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 10.

**Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.**

Nie ustala się granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 11.

W granicach określonych w § 1 niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą 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.

§ 12.

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%.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 14.

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