

**UCHWAŁA NR XVIII/212/03  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 27 listopada 2003 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
południowo-wschodniej części obrębów Bielany Wrocławskie i Ślęza.**

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 1999r., 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/39/02 z dn. 12 grudnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębów Bielany Wrocławskie i Ślęza, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębów Bielany Wrocławskie i Ślęza 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-wschodniej części obrębów Bielany Wrocławskie i Ślęza.
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-łukowych.
  - 5) Granice stref zagrożenia powodziowego.
  - 6) Granice stref ochronnych.

§ 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 zieleń urządzoną.

#### § 4.

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

1. **RPZ** - przeznaczenie podstawowe – **teren produkcji rolnej, obsługi rolnictwa oraz hodowli zwierzęcy łownej, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
  - 1) Zezwala się na prowadzenie działalności hodowlanej o obsadzie nie przekraczającej 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych.
  - 2) Zabrania się przemysłowego tuczu zwierząt.
  - 3) Ustala się zakaz lokalizacji towarzyszącej funkcji zabudowy mieszkaniowej.
  - 4) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy i zagospodarowania terenów w odległości 10 m. od linii rozgraniczającej terenu od strony granicy z obrębem Domasław (gm. Kobierzyce) i obrębem Karwiany-Komorowice (gm. Żórawina),
    - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
    - c) bryłę budynku należy projektować w układzie horyzontalnym,
    - d) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.
2. **KK** - przeznaczenie podstawowe – **tereny kolejowe.**
  - 1) Dopuszcza się lokalizację urządzeń, sieci i instalacji niezbędnych dla funkcjonowania komunikacji kolejowej.
3. **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 przekaźnikowych (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.

**4. 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.

**5. W - przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej** (rzeka Śleza i rowy melioracyjne – oznaczone numerami urządzeń melioracji np. SL 5).

§ 5.

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

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) **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 wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
3. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
4. W liniach rozgraniczających dróg 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.
6. Obsługa komunikacyjna terenu produkcji rolnej, obsługi rolnictwa oraz hodowli zwierzyny łownej (**RPZ**) drogami gospodarczymi transportu rolnego zlokalizowanymi w przylegających obrębach Domasław (gm. Kobierzyce) i Karwiany-Komorowice (gm. Żórawina).

§ 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 terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne: ze Stacji Uzdatniania Wody Księginice lub Biskupice po ich rozbudowie, za pomocą rozdzielczej sieci wodociągowej

wsi Śleza lub wsi Bielany Wrocławskie – wymagana budowa przepompowni wody we wsi Śleza oraz siecią wodociągową realizowana na terenach objętych planem.

- 2) Sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
- 3) Dopuszcza się korzystanie z własnego ujęcia wody dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RPZ lub wpięcie do sieci wodociągowej – w przypadku jej realizacji, na terenach przylegających od strony obrębu Karwiany-Komorowice (gm. Żórawina).
- 4) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- 5) Nie dopuszcza się budowy i korzystania z własnych ujęć wody na terenach innych niż wymienionych w § 7 ust. 2 pkt. 3.

### **3. Kanalizacja sanitarna:**

- 1) Dopuszcza się budowę szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz wywóz nieczystości do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych po uzyskaniu zgody stosownych organów.
- 2) Ustala się zakaz gromadzenia ciekłych odchodów zwierzęcych w celu ich rolniczego wykorzystania, odpady i ścieki powstające w wyniku hodowli należy zagospodarować w oparciu o procesy naturalnej biodegradacji, stosując zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych.

### **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) Zasilanie elektroenergetyczną napowietrzną i kablową siecią niskiego napięcia,
- 2) Przez teren objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 20 kV L-3152, L-3091 oraz L-3095 zasilająca słupową stację transformatorową nr R-3202.
- 3) Dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną lub istniejącą zabudową, kosztem i staraniem zainteresowanego, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
- 4) Zasilanie terenów objętych planem z GPZ – Bielany Wrocławskie lub GPZ - Żórawina kablowymi i napowietrznymi liniami średniego i niskiego napięcia.

### **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, przyłączanie obiektów do sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci.
- 2) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.

**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:**

- 1) 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 **1/33** – ślad osadniczy (pradzieje),
  - 2) Stanowisko nr **12/12** – osada, ślad osadniczy kultury łużyckiej (pradzieje),
  - 3) Stanowisko nr **32/31** – ślad osadniczy, osada kultury łużyckiej (wczesne średniowiecze – faza młodsza),  
w rejonie którego 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 stanowiska archeologicznego 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 wnikaćcych w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
2. Ustala się następujące warunki realizowania inwestycji w zakresie archeologicznej ochrony konserwatorskiej terenów:
  - 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 wnikaćcych w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

## II. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

### 1. Ekosystemy łąkowo-wodne:

- 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. Strefa zagrożenia powodziowego – wyznaczona zasięgiem powodzi z 1997r.:

- 1) Ustala się zakaz przechowywania i magazynowania ścieków, odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i sieci uzbrojenia technicznego pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi.
- 3) Ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczania inwestycji celem zminimalizowania szkód powodziowych.
- 4) Wszelkie prace inwestycyjne, w szczególności : prowadzenie infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, budowa i remonty dróg i urządzeń infrastruktury związanej z drogami oraz i urządzeń melioracji wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

### 3. Sieci elektroenergetyczne:

- 1) Ustala się strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN w odległości 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

### 4. Linia kolejowa (stanowiąca zachodnią granicę planu w obrębie Bielany Wrocławskie) :

- 1) Zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m. od osi skrajnego toru.
- 2) Zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległościach mniejszych od granicy obszaru kolejowego niż wynosi planowana wysokość obiektu.
- 3) Zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od granicy obszaru kolejowego, z wyłączeniem gatunków, których wysokość może przekraczać 10 m.
- 4) Wykonywanie robót ziemnych w odległości mniejszej niż 20 m od granicy obszaru kolejowego wymaga uzgodnienia z zarządcą linii kolejowej.

## § 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.