

**UCHWAŁA NR XXXI/163/2000  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 21 września 2000 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego północnej części wsi Bielany Wrocławskie**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996 roku Nr 13, poz. 74 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr L/265/98 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 10 czerwca 1998 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Bielany Wrocławskie, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Bielany Wrocławskie 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 OGÓLNE

§ 2

1. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią:
  - od północy granica obrębu wsi Bielany Wrocławskie; od zachodu droga krajowa Nr 8; od południa autostrada A-4 a od wschodu linia kolejowa, granica bonitacyjna gleby klasy IIIb i II oraz granica działki nr 259/13, zgodnie z załącznikiem do uchwały.
2. W planie ustalono:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
  - 2) linie rozgraniczające dróg publicznych,
  - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - 4) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, linie zabudowy,
  - 5) szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,

§ 3

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 i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 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.

#### § 4

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **obsługa firm** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji powierzchni biurowych: 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.,
- 2) **transport** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacji paliw,
- 3) **handel hurtowy** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów,
- 4) **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 i innych, 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.,
- 5) **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,
- 6) **turystyka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów,

- 7) **gastronomia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,
- 8) **wypoczynek** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
- 9) **kultura** - należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury,
- 10) **administracja** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność administracji publicznej, policji i wojska.

## § 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica opracowania planu,
  - 2) linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
  - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe obszaru,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) granice stref ochronnych.
3. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny bądź postulatyczny.

## USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1

#### **Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony 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. Ustala się wymóg pokrycia wszystkich terenów niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią.

### Rozdział 2

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

## § 7

Wszelkie 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 10 poz. 48 z późn. zmianami). Ratownicze badania archeologiczne i stały nadzór konserwatorski finansuje inwestor.

Rozdział 3  
**ogólne zasady zagospodarowania**

§8

1. Ustala się szerokość strefy ochronnej od dwutorowej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV S171/S172 w zależności od funkcji obiektu i zastosowanych zabezpieczeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w strefie ochronnej od ww. linii wynoszącej 40,0 m;
  - 2) dostosowanie ww. linii do obostrzeń 3<sup>o</sup> w przypadku lokalizacji pod nią parkingów.
2. Ustala się strefy ochronne od gazociągów wysokiego ciśnienia o szerokościach 15 m po obu stronach gazociągów.
3. Obszar o którym mowa w ust. 2 stanowi strefę kontrolowaną, w której operator gazociągów jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.
4. Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy kontrolowanej, przed wydaniem pozwolenia na budowę.
5. Dla stref, o których mowa w ust. 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - 2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
  - 4) w rejonie skrzyżowań z układem komunikacyjnym jeżeli odległość pionowa mierzona od zewnętrznej powierzchni gazociągu do powierzchni jezdni jest mniejsza niż 1,2m ustala się obowiązek zastosowania zabezpieczenia w postaci płyt żelbetowych o odpowiedniej wytrzymałości, która przeniesie dodatkowe obciążenia naziemu taborem samochodowym,
  - 5) zakaz sadzenia drzew i krzewów, zagospodarowanie zielenią niską,
  - 6) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągów podczas eksploatacji.
6. Dopuszcza się możliwość zmiany trasy przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia i trasy przebiegu dwutorowej linii napowietrznej 110 kV w uzgodnieniu z właścicielami sieci, w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenów.
7. W przypadku zmiany przebiegu gazociągów i linii wysokiego napięcia przebieg strefy ochronnej linii wysokiego napięcia i stref kontrolowanych wokół gazociągów wysokiego ciśnienia, o których mowa w ust.1 i 2 zmienia się analogicznie do trasy przebiegu sieci infrastruktury technicznej, szerokość stref i sposób ich zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właścicielami sieci.
8. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci.
9. W przypadku lokalizacji stacji transformatorowych wewnętrznych wolnostojących należy je projektować jako budynki murowane, przekryte dachem stromym krytym dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym.

10. Ustala się strefę ochronną obszaru kolejowego o szerokości 20m zgodnie z rysunkiem planu.
11. Zagospodarowanie strefy, o której mowa w ust. 10, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz w uzgodnieniu z zarządcą kolei.
12. Zastosowanie elementów ochrony akustycznej w zależności od potrzeb, z uwzględnieniem z przepisów szczególnych.

## DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1 **Przeznaczenie obszarów i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu**

#### § 9

1. Wyznacza się **tereny usługowe** oznaczone na rysunku planu symbolem **1U**.
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, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m<sup>2</sup>,
  - 5) wypoczynek,
  - 6) turystyka,
  - 7) gastronomia,
  - 8) kultura,
  - 9) parkingi zielone.
13. 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 główną (ul. Karkonoska),
  - 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.

#### §10

1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem **2ZD**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny ogrodów działkowych wraz z niezbędnymi obiektami uzupełniającymi.

## Rozdział 2 Komunikacja

### §11

1. Wyznacza się tereny ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KL.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wyznacza się linie rozgraniczające oraz odpowiednie uwarunkowania:
  - 1) 1KL- droga o funkcji lokalnej, szerokość w liniach rozgraniczających 25-30m, przekrój uliczny, obustronne chodniki, dostęp poprzez skrzyżowania i zjazdy-wjazdy lokalizowane w zależności od sposobu zagospodarowania przyległych terenów,
  - 2) 2KL- droga o funkcji lokalnej, szerokość w liniach rozgraniczających 25m, wyłączenie z drogi głównej ruchu przyspieszonego /GP/ na prawy skręt.

## Rozdział 3 Uzbrojenie terenu

### § 12

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 należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic.
- 2) Dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady, o której mowa w ust. 1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 3) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 4) Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
- 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.

### § 13

#### Zaopatrzenie w wodę

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej Ø 225, ułożonej w ulicy Błękitnej na terenie wsi Bielany Wrocławskie, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
- 2) budowę wodociągu przesyłowego łączącego magistralę, o której mowa w pkt.1) z planowaną siecią wodociągową na obszarze objętym planem,

- 3) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej na terenach objętych planem, ułożonej zgodnie z zapisem w § 12 ust. 1 – 6,
- 4) możliwość dodatkowego zaopatrzenia w wodę z projektowanej, dla miasta Wrocławia, południowej magistrali wodociągowej,
- 5) budowę w zależności od potrzeb, wodociągu przesyłowego od magistrali wodociągowej, o której mowa w pkt. 4), stanowiącego drugostronne zasilanie w wodę rejonu Węzła Bielańskiego.

#### § 14

#### Odprowadzanie ścieków sanitarnych

W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do istniejącego kanału sanitarnego  $\varnothing$  315, ułożonego w ul. Błękitnej na terenie wsi Bielany Wrocławskie, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
- 2) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w § 12 ust. 1 – 6,

#### § 15

#### Odprowadzanie ścieków deszczowych

W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w § 12 ust. 1 – 6,
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3),
- 5) odprowadzenie wód deszczowych do rowu melioracyjnego, znajdującego się na południe od obszaru objętego planem, będącego dopływem rzeki Ślęzy, na warunkach określonych przez administratora rowu.

#### § 16

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z kierunku GPZ – Bielany Wrocławskie,
- 2) budowę linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych wewnętrznych, pokazanych na rysunku ideogramu uzbrojenia terenu, na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Wrocław SA,
- 3) lokalizację stacji transformatorowych, o których mowa w pkt 2), na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych,
- 4) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, nie wymienionych w pkt. 3), stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
- 5) zapewnienie dogodnego dojazdu do stacji transformatorowych, o których mowa w pkt. 3) i 4),

- 6) powiązanie planowanej sieci średniego napięcia, o której mowa w pkt. 2) ze stacją transformatorową R-2552 (Office Depot) oraz R-3704 (Pepsi Cola) – dla I etapu zasilania obiektów,
- 7) budowę kablowej linii średniego napięcia wyprowadzonej z GPZ-Bielany Wrocławskie – dla II etapu zasilania obiektów,
- 8) powiązanie planowanej sieci średniego napięcia, o której mowa w pkt. 2) z projektowanym, na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bielany Wrocławskie, gmina Kobierzyce, układem elektroenergetycznym średnich napięć,
- 9) wymóg zachowania stref ochronnych od dwutorowej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV S 171/S172 w zależności od funkcji obiektu i zastosowanych zabezpieczeń, zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi, według ustaleń zawartych w § 8.

### § 17

#### Zaopatrzenie w gaz

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę gazu z istniejącego przewodu gazowego średniego ciśnienia Dn200 relacji stacja redukcyjno-pomiarowa I° Ołtaszyn – stacja redukcyjno-pomiarowa II° ul. Dożynkowa we Wrocławiu, w ilościach mieszczących się w bilansie przesyłowym tego gazociągu, na warunkach określonych przez użytkownika sieci – wariant I,
- 2) dostawę gazu z istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej I°, zlokalizowanej na terenie wsi Bielany Wrocławskie, na warunkach określonych przez użytkownika sieci-wariant II,
- 3) dostawę gazu z planowanej stacji redukcyjno-pomiarowej I°, zlokalizowanej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bielany Wrocławskie, gmina Kobierzyce, na warunkach określonych przez użytkownika sieci – wariant III,
- 4) wybór optymalnego wariantu zasilania w gaz na podstawie sporządzonej analizy ekonomicznej,
- 5) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, ułożonej zgodnie z zapisem w § 12 ust. 1-6,
- 6) wykorzystanie gazu również do celów grzewczych,
- 7) wymóg zachowania stref bezpieczeństwa od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8.

### § 18

#### Zaopatrzenie w energię ciepłą

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych,
- 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.



## § 19

### Gromadzenie i usuwanie odpadów

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

## DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

## § 20

Tracą moc ustalenia: Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/97/92 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 1992r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr7, poz. 52 z dnia 17 czerwca 1992r.,  
Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/98/92 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 1992r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 7, poz. 53 z dnia 17 czerwca 1992r.,  
Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie-część półn.-wsch., zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/27/94 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 6 grudnia 1994r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 13, poz. 118 z dnia 15 grudnia 1994r. w obszarze objętym niniejszą uchwałą.

## § 21

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- w przypadku zbycia terenu na cele usług - na 15%;
- w przypadku zbycia terenu na inne cele - na 5%

## § 22

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kobierzyce.

## § 23

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