



## RADA GMINY KOBIERZYCE

### UCHWAŁA NR LVII/623/06 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 23 marca 2006r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Błękitnej we wsi 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 z późn. 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 z późn. zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/461/05 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27.01.2005r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała co następuje:

#### § 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Błękitnej we wsi Bielany Wrocławskie.

#### § 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 2.

#### § 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) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

#### § 4.

Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

#### § 5.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze prowadzenia wszelkich prac ziemnych, a w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymaga się przeprowadzenia przez uprawnionego archeologa ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora za zezwoleniem właściwych służb ochrony zabytków, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

#### § 6.

Ze względu na brak występowania nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych.

#### § 7.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 8.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1 i MN-2 ustala się przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie szeregowym. Przeznaczenie uzupełniające - usługi wbudowane z zakresu obsługi firm i klienta, handlu detalicznego (z wyłączeniem hal targowych i handlowych), finansów, gastronomii, kultury, administracji publicznej, usług zdrowia. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń i obiektów technicznych. Powierzchnia użytkowa przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 50 m<sup>2</sup>, dla każdej z działek. Obowiązuje zapewnienie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich przez właściciela lub władającego we własnym zakresie, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
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 4m. od granicy terenu z terenem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDWp-1,
    - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni terenu,
    - d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem: co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla każdego jednorodzinnego budynku mieszkalnego, wliczając w to garaż; dla usług wbudowanych ustala się obowiązek urządzenia wystarczającej ilości miejsc parkingowych w granicach terenów własnych inwestora,
    - e) budynki nie mogą przekraczać trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

- f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m.,
  - g) ustala się obowiązek przekrycia nowo wznoszonych budynków mieszkalnych dachem stromym, pokrytym dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
  - h) obowiązuje symetryczne nachylenie połaci dachowych, zaleca się zachowanie kąta nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 do 45<sup>0</sup>,
  - 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 dla zabudowy mieszkalnej szeregowej na działki budowlane o minimalnej wielkości – min. 150 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie wielkości działki i wskaźnika, o których mowa w lit. a), nie więcej jednak niż o 10%,
  - c) min. pow. działki określonej w lit. a) nie stosuje się w przypadku wydzielania działki pod urządzenie lub obiekt związany z infrastrukturą techniczną,
  - d) nie określa się wymagań w zakresie szerokości frontów działek,
  - e) 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) dostęp do terenu z ciągu pieszo-jednego oznaczonego symbolem KDWP-1,
  - b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu na warunkach określonych przez administratora sieci,
  - c) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
  - 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 administratora sieci,
  - h) dopuszcza się skablowanie istniejącej linii średniego napięcia.

## § 9.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami AG-1 i AG-2 ustala się przeznaczenie na tereny aktywności gospodarczej w zakresie usług i produkcji, a w szczególności: produkcję radiową, filmową i telewizyjną; emisję i udostępnianie programów radiowych, telewizyjnych i filmowych oraz obsługę firm i klienta. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń i obiektów technicznych (np. przepompownia ścieków, trafostacja). 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 ulicy Dwa Światy, nie określa się linii zabudowy wzdłuż terenu KDD,
  - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 85% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 15% powierzchni terenu,
  - d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach terenów własnych inwestora stosując wskaźnik co najmniej 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów kubaturowych,
  - e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 17m,
  - f) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych,
  - g) 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 o pow. nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) min. pow. działki określonej w lit. a) nie stosuje się w przypadku wydzielania działki pod urządzenie lub obiekt związany z infrastrukturą techniczną,
  - c) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości co najmniej 6 m,
  - d) nie określa się wymagań w zakresie szerokości frontów działek,
  - e) 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) dostęp do terenu z ulicy Błękitnej lub ulicy Dwa Światy,
  - b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu na warunkach określonych przez administratora sieci,
  - c) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
  - d) w przypadku odprowadzenia ścieków przekraczających dopuszczalne zawartości zanieczyszczeń do gminnej kanalizacji sanitarnej należy je podczyścić we własnej oczyszczalni w stopniu zgodnym z obowiązującymi normami,
  - e) odprowadzenie wód opadowych, do istniejących rowów melioracyjnych lub kolektorów deszczowych po uzyskaniu pozwolenia na ich odprowadzenie od administratora tych urządzeń,
  - f) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
  - g) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. f,
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez administratora sieci,
  - i) dopuszcza się skablowanie linii średniego napięcia.
- 5) Na terenie AG-1 dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej wyłącznie za zgodą właściciela sieci.

## § 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS ustala się przeznaczenie na kanał deszczowy wraz z urządzeniami oczyszczającymi. Dopuszcza się za zgodą właściciela

nieruchomości prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami. Dopuszcza się utwardzenie dojazdu dla obsługi i konserwacji rowu melioracyjnego, kanału deszczowego.

#### § 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się przeznaczenie na drogę dojazdową o szerokości 10 m. w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami.

#### § 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-1 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny o szerokości min. 6 m. w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami.

#### § 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-2 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszy o szerokości min. 6 m. w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami.

#### § 14.

Dla terenu, o którym mowa w § 1 ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### § 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

#### § 16.

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

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z  
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem planu inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- drogi publiczne o łącznej długości ok. 388 m.

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie **679 000,00 zł.**

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu, ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2000r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań, realizowanych sukcesywnie w miarę potrzeb odbywać się będzie z niżej wymienionych źródeł:

- dochodów własnych gminy.