

**UCHWAŁA NR XLI/517/05  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 21 kwietnia 2005 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), 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 ze zmianami) oraz w związku uchwałą nr XXXIV/422/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 listopada 2004r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie - uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne.**

§ 1.

- 1 Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.
- 2 Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony w zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, którego granice określono rysunku planu w skali 1:1000.
- 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) symbol literowy oznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z ich odległościami od linii rozgraniczającej, określone na rysunku planu,
  - 4) stanowisko archeologiczne.
- 2 Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4.

Ilekcroć 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 1:1 000 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 określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym,
- 5) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, oczyszczalnie ścieków itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących.
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie mieszkańców albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami oraz emisja nieprzyjemnego zapachu.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe.**

### § 5.

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

- 1) aktywności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem AG, dla którego ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe - lokalizacja obiektów: produkcyjnych, składowych i magazynowych, usług związanych z obsługą firm, transportem, wypoczynkiem, turystyką, gastronomią, kulturą, handlem detaliczny i hurtowym (w tym w obiektach handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>) oraz administracji publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) możliwość lokalizacji w ramach przeznaczenia podstawowego: zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz obiektów małej architektury,
- 2) drogi klasy „D” - dojazdowa, oznaczony na rysunku symbolem KDD, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

### § 6.

Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nowa zabudowa powinna bryłą i charakterem budynku nawiązywać do zabudowy sąsiedniej.

### § 7.

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

- 1) działalność zakładów produkcyjnych lub usługowych realizujących 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 próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 3) zakazuje się:
  - a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
  - b) lokalizacji usług związanych z handlem i składowaniem odpadów: przemysłowych, motoryzacyjnych (tzw. „szrotów”) oraz składowisk złomu.

### § 8.

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

- 1) teren objęty planem znajduje się w granicach, oznaczonego na rysunku planu, stanowiska archeologicznego nr A/81-28 AZP – osada z epoki brązu, osada ludności kultury przeworskiej i osada z okresu późnego średniowiecza,
- 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed rozpoczęciem inwestycji należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych w trybie prac konserwatorskich,

- 3) prace konserwatorskie, o których mowa w pkt. 2 polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową pod nadzorem uprawnionego archeologa na koszt inwestora.

#### § 9.

Dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, stanowiącego obszar przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym, w uzgodnieniu z zarządcą drogi i zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 10.

Dla terenu oznaczanego, na rysunku planu, symbolem AG określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od strony drogi gminnej nr 107186 (ul. Słoneczna) w odległości 10 m licząc od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od pozostałych terenów dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości mniejszej niż określonej przepisami odrębnymi, w tym na granicy działki,
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 3) dopuszcza się na 10% powierzchni zabudowanej przekroczenie wysokości zabudowy określonej w ust.2 o nie więcej niż 3 m,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 90% powierzchni działki przy czym pozostałe 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnie biologicznie czynne.

#### § 11.

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.

#### § 12.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

#### § 13.

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

#### § 14.

- 1 W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których konieczne jest określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 2 Art. 35 ustawy stosuje się odpowiednio.

### **Rozdział 3**

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

#### § 15.

Infrastruktura techniczna:

- 1) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej na koszt inwestora i w uzgodnieniu z właścicielem danej sieci,
- 2) zaopatrzenie w wodę;

- a) z lokalnej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub z ujęć własnych z zastrzeżeniem lit. b),
- b) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wodociągowych, zlokalizowanych na terenie inwestora, o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę,
- 3) odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych, do komunalnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- 4) ścieki opadowe – odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do odbiorników tych wód, na warunkach i za zgodą ich zarządcy,
- 5) 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 sieci gazowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
- 8) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować paliwa oraz urządzenia wytwarzające ciepło wykorzystujące ekologiczne paliwa oraz technologie spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 9) telekomunikacja: zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne na warunkach uzgodnionych z dostawcą usługi,
- 10) gospodarka odpadami:
  - a) stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu do zakładów przetwarzania i/lub utylizacji odpadów, a w ostateczności na zorganizowane wysypisko odpadów,
  - b) gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 16.

Komunikacja:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD – droga klasy „D” dojazdowa, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 35 m,
- 2) obsługa komunikacyjną od strony drogi KDD lub drogi gminnej nr 107186D (ul. Słoneczna),
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo.

### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe.**

#### § 17.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem AG,
- 2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.

### **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.

