



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 12 kwietnia 2017 r.

Poz. 1865

### **UCHWAŁA NR XXIV/458/17 RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 24 marca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Świerkowej w południowo - zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą nr X/145/15 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 27 sierpnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Świerkowej w południowo – zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, po stwierdzeniu, iż przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r., nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015 r., nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015 r., nr XVI/266/16 z dnia 22 kwietnia 2016 r. oraz nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Świerkowej w południowo – zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, zwany w dalszej części niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar w granicach ustalonych na rysunku planu.

**§ 2. 1.** Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust 1, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy, zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579).

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały zawartą w rozdziałach;
- 2) ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
  - a) granicę obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
  - c) symbol literowy z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczający jego podstawowe przeznaczenie:
    - **1 MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - e) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają znaczenie informacyjne.

5. Ze względu na brak występowania, w obszarze objętym planem, problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 6, w planie nie ustala się przepisów dotyczących:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

6. Obszar objęty planem w całości jest położony poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego oraz poza obszarami obejmującymi tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie, nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
  - c) występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone objekty pomocnicze (w szczególności szklarnie, altany, wiaty);

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych, w ustaleniach planu, budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, przewodami (sieciami) infrastruktury technicznej oraz związanymi z nimi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 7;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu, do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 8) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach niniejszej uchwały spośród zakresów niżej wymienionych:
- a) niepubliczne usługi oświaty – działalność związana z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursów i szkoleń,
  - b) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
  - c) usługi finansów – działalność związana z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno – rentowymi,
  - d) usługi gastronomii – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno – rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - e) usługi handlu detalicznego – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedażowej do 200 m<sup>2</sup> a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
  - f) usługi obsługi firm i klienta – działalność biur związanych z obsługą nieruchomości, wynajmem specjalistów, badaniami, laboratoriami technicznymi, 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; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży, usługi przewodnickie i informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie,
  - g) kultura – należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury;
- 9) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.).

## **Rozdział 2.**

**Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów**

**§ 4. 1.** Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 MW**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury,
  - b) garaże,
  - c) miejsca do parkowania, ciągi piesze i rowerowe,
  - d) zieleń urządzona, mała architektura,
  - e) infrastruktura techniczna;
- 3) zakaz lokalizacji usług polegających na prowadzeniu działalności związanej z: logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi, wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, skupem i składowaniem surowców wtórnych, przeróbką drewna i produkcją wyrobów z drewna, prowadzeniem zakładów kamieniarskich oraz działalności generującej ruch pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 6:
  - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 1,6,
  - b) powierzchnia działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym – nie mniej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
  - d) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
  - e) powierzchnia nieruchomości lub budynku, przeznaczona do prowadzenia działalności usługowej – nie więcej niż 400 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9,
  - g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - h) wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 14,00 m, z zastrzeżeniem lit. i oraz ust. 3,
  - i) wysokość garaży – nie więcej niż 7,00 m,
  - j) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30° ÷ 45°, z dopuszczeniem dachów mansardowych, o kącie nachylenia w przedziale 30° ÷ 85°,
  - k) dopuszcza się stosowanie w połaciach dachów okien, lukarn, świetlików,
  - l) przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych, ustalony w lit. j, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit. k, zadaszeń wejść do budynków, tarasów;
- 5) zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie infrastruktury technicznej, może być realizowane jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej;
- 6) w sytuacji lokalizacji infrastruktury technicznej w granicach wydzielonej działki budowlanej ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – dowolna,
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 100%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 1;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania budynków:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b, c, d i e, w odległości 6,00 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **1MW** i drogą publiczną klasy dojazdowa, (ul. Świerkowa), znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w lit. a, nie obejmuje:
  - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,
  - schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych,
- c) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na odległość nie większą niż 1,00 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach,
- d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, infrastruktury technicznej.

3. W stosunku do lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziomem terenu mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo lotnicze.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kolorystyki pokrycia dachów, zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, a także standardów jakościowych ogrodzeń**

§ 5. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1 MW**, ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kolorystyki pokrycia dachowego – stosowanie dla pokryć dachowych koloru ceglastego, matowego;
- 2) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych – zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 3) w zakresie umieszczania znaków informacji wizualnej:
  - a) zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej (w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych), z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów o powierzchni reklamowej nie większej niż 3m<sup>2</sup>, informujących o działalności prowadzonej na działce budowlanej, na której szyld się znajduje;
- 4) w zakresie standardów jakościowych ogrodzeń – zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szaf przyłączeniowych);
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 6. 1. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się utwardzanie placów, podjazdów, miejsc do parkowania, na terenie oznaczonym symbolem **1 MW** oraz instalowanie urządzeń oczyszczających wody deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej (w sytuacji, kiedy zaistnieje niebezpieczeństwo ponadnormatywnego ich zanieczyszczenia), z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie oczyszczonych wód deszczowych na terenie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;

4) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych bezpośrednio do gruntu.

2. W zakresie ochrony przed hałasem – na terenie oznaczonym symbolem **1 MW** mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych zabudową mieszkaniową.

3. W zakresie zieleni – kształtowanie nowej zieleni poprzez wprowadzenie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew.

### **Rozdział 5.**

#### **Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 7. 1. Dla ochrony domniemanych zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych i oznacza na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi, ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **Rozdział 6.**

#### **Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.**

§ 8. 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16,00 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją do 5°.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust 3.

3. Dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielona działka, spośród działek wydzielonych z danej działki, miała pomniejszoną o 10% minimalną powierzchnię (w przypadku, kiedy zamierzone wydzielenie uniemożliwia wypełnienie warunku, o którym mowa w ust.2 w stosunku do wszystkich uzyskanych działek).

4. Ustalenia ust. 2 nie obowiązują w stosunku do działki wydzielonej pod infrastrukturę techniczną.

### **Rozdział 7.**

#### **Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 9. 1. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

2. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
  - a) 7,00 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych,
  - b) 10,00 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych;
- 2) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych;
- 3) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150,00 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych;
- 4) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10,00 m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych.

3. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, według poniższych wskaźników, określonych jako minimalne:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji mieszkaniowej, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
  - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji usługowej, w tym usługi handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, z zastrzeżeniem pkt 3:
    - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
    - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>;
  - 3) w przypadku występowania, na terenie działki budowlanej, różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1÷2, należy odpowiednio sumować.
4. Dla usług, o których mowa w ust. 3 pkt 2, obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 16 do 40;
- 3) 5% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 40.

**§ 10. 1.** Dla obszaru objętego planem ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
    - a) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30,00 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę;
  - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na zasadach:
    - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej,
    - b) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach, z zastrzeżeniem § 6 ust 1 pkt 1 i 2;
  - 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych na zasadach:
    - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
    - b) neutralizowanie ścieków przemysłowych, powstających w wyniku działalności usługowej, poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń i technologii na terenie inwestora;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
    - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
    - b) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
    - c) zakaz lokalizacji urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł, wykorzystującego energię wiatru o mocy nie przekraczającej 40 kW;
  - 5) zaopatrzenie w ciepło na zasadach: stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw, a także wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b i lit. c;
  - 6) telekomunikacji na zasadach – realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp, w szczególności, do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej, Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu.
2. W obszarze objętym planem dopuszcza się prowadzenie innych przewodów (sieci) niż wymienione w ustępie 1, w szczególności teletechnicznych, telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

3. W obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także budowę nowych sieci infrastruktury technicznej (w tym kablowych, elektroenergetycznych i teletechnicznych), przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media.

4. W obszarze objętym planem nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami: o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

#### **Rozdział 8.**

#### **Przepisy dotyczące stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4**

§ 11. Dla terenu, objętego planem, ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30 %.

#### **Rozdział 9.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Zastępca Przewodniczącej Rady Gminy Kobierzyce:

*H. Łoposzko*





## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚWIERKOWEJ W POŁUDNIOWO - ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE

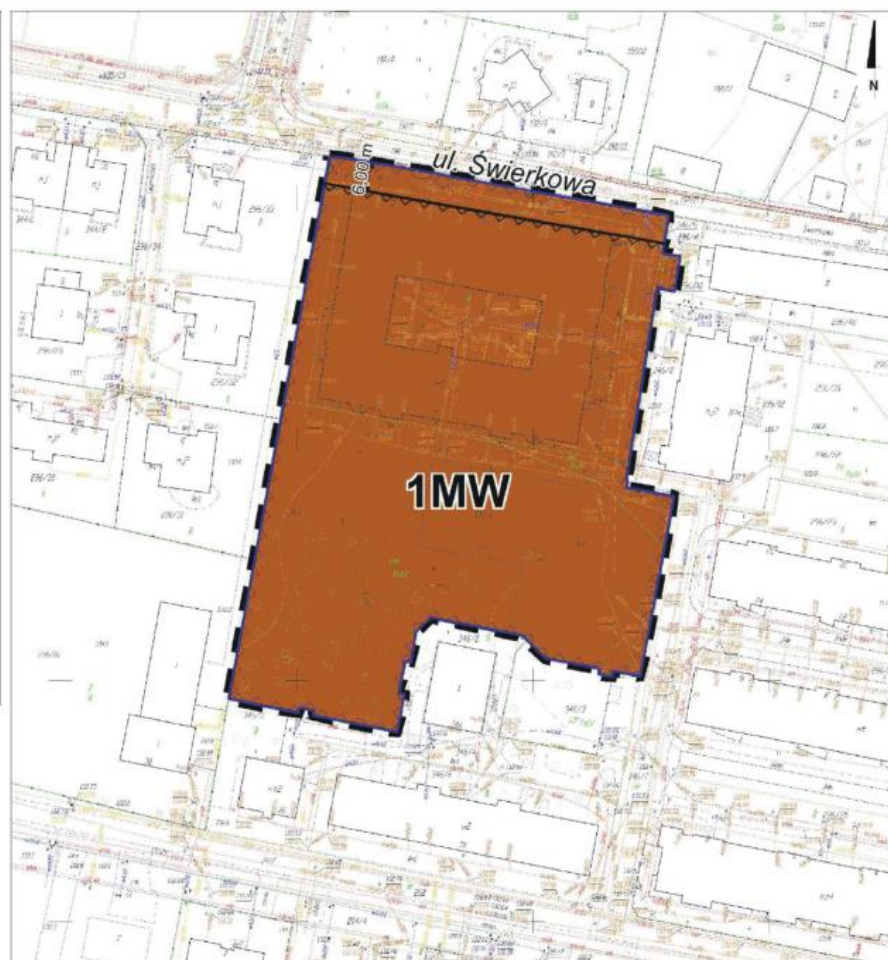
Rysunek planu w skali 1:1000



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXIV/458/17  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 24 marca 2017 r.

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE", ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVI/418/09 RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA 28 SIERNIA 2009 r., ZMIENIONEGO UCHWAŁAMI RADY GMINY KOBIERZYCE NR XXIV/304/12, Z DNIA 23 LISTOPADA 2012 r., NR IV/38/15 Z DNIA 21 STYCZNIA 2015 r., NR VI/66/15 Z DNIA 27 MARCA 2015 r., Nr XVII/266/16 Z DNIA 22 KWIEŹNIA 2016 r. ORAZ Nr XVIII/330/16 Z DNIA 19 SIERNIA 2016 r. W SKALI: 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



### LEGENDA:

#### OBOWIAZUJĄCE USTALENIA GRAFICZNE NA RYSUNKU PLANU:

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- Symbol literowy z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczający jego podstawowe przeznaczenie:
-  1MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych

# A117

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/458/17  
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO PLANU, W TRAKCIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚWIERKOWEJ W POŁUDNIOWO – ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI  
BIELANY WROCŁAWSKIE.**

L. p.	Data wpływu uwagi.	Treść uwagi.	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kobierzyce w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	06-02-2017r.	<b>Dot: opinii w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru A117 położonego przy ul. Świerkowej w południowo – zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie gm. Kobierzyce.</b> Odpowiadając na publiczne wyłożenie projektu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną prosimy o odpowiedni zapis w planie, że teren 1MW w zależności od typu budynku wielorodzinnego dopuszcza się budowę stacji transformatorowej wolno stojącej kontenerowej lub stacji transformatorowej wbudowanej w budynku na poziomie terenu 0 lub w garażu podziemnym budynku na poziomie maksymalnym – 1.	Działki nr 346/1, 296/40	<b>Dla terenu oznaczonego symbolem 1 MW, ustala się:</b> 1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury, b)garaże, c)miejsca do parkowania, ciągi piesze i rowerowe, d)zieleni urządzone, mała architektura, e)infrastruktura techniczna, w tym drogi wewnętrzne.			Ustalenia projektu planu dla przedmiotowego terenu przewidują, między innymi, realizację infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego. <b>Infrastruktura techniczna, zgodnie z definicją, obejmuje „drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, wobec czego ustalenia planu uwzględniają żądanie strony, zawarte w uwadze.</b>

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/458/17  
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE  
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI, Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.<sup>2)</sup>),

**Rada Gminy Kobierzyce  
rozstrzyga:**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Świerkowej w południowo – zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w sposób następujący:

ustalenia projektu planu nie powodują konieczności realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego ani sieci infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy.

---

<sup>2)</sup>zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy, zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579).