

**Uchwała Nr.../.../14  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia ..... 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy  
ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 594, z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późn. zm.<sup>2)</sup>), oraz Uchwałą Nr XXXI/471/13 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 21 czerwca 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie, po stwierdzeniu iż przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/304/12 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 23 listopada 2012 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej 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 stanowiącym 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:

- 1) obowiązujących ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartą w rozdziałach;
- 2) obowiązujących ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
  - a) granicę obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole literowe z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenie:

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r., poz 645, poz.1318 oraz z 2014r., poz. 379, poz. 1072.

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r., poz.951 i poz.1445; z 2013r., poz.21, poz.405, poz.1238, poz. 1446 oraz z 2014r., poz. 379, poz. 768.

- **1MN/U, 2MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
- **1K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- **1E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- **1KDL** – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
- **1KDD** – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (obejmującą w całości obszar objęty planem).

4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

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

- 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 - terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) przepisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) przepisów dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru, o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje minimum 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, minimum 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) **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;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod budynkami, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, na działce budowlanej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowni naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 7, ust. 1, pkt 1, lit. d, f, g;
- 8) **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 najwyżej położonej części tego obiektu;

- 9) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej** – należy przez to rozumieć teren, na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
- 10) **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 - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z: prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
  - b) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
  - c) usługi finansów – 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,
  - d) usługi gastronomii – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - e) usługi handlu detalicznego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedażowej do 200m<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 – tereny przeznaczone pod lokalizację biur związanych z: obsługą nieruchomości, wynajęciem 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, urządzanie wystaw, pakowanie,
  - g) usługi sportu i rekreacji – tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi,
  - h) usługi turystyki – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli i innych obiektów związanych z funkcją noclegową.
- 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć definicję urządzeń, zgodnie z art.143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku, o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651, z późn. 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 tereny i oznacza symbolami **1MN/U** i **2MN/U**.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług turystyki,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem pkt 3:
- a) usługi z zakresu: sportu i rekreacji,
  - b) miejsca do parkowania, ciągi piesze i rowerowe,
  - c) zieleni urządzona,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 9:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością robót budowlanych,
  - b) realizacja nowej zabudowy,
  - c) typy zabudowy mieszkaniowej – wolnostojąca lub bliźniacza,
  - d) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 1,2,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%,
  - f) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 13,
  - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - i) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - j) liczba kondygnacji nadziemnych budynków innych niż wymienione w lit. i – nie więcej niż 1 kondygnacja,
  - k) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 12,00m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie więcej niż 7,00m,
  - l) wysokość budynków innych niż wymienione w lit. k – nie więcej niż 7,00m,
  - m) geometria dachów (rodzaj dachów) budynków mieszkalnych i usługowych – spadziste, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $30^\circ \div 45^\circ$ ,
  - n) geometria dachów (rodzaj dachów) budynków innych niż wymienione w lit. m – płaskie lub spadziste – o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $30^\circ \div 45^\circ$ ,
  - o) dopuszcza się, w połaciach dachów, stosowanie okien, lukarn, świetlików,
  - p) ustalony przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych w lit m i n, nie obowiązuje dla innych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit o, zadaszeń: wejść do budynków, tarasów;
- 4) wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie obowiązują w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej, sytuowanych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 5) zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej, może być realizowane jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej.

**§ 5. 1.** Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem: **1K**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – kanalizacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust 1, miejsca do parkowania, zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 9:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem robót budowlanych;
- 2) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%;
- 4) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie więcej niż 1 kondygnacja;
- 6) wysokość nowo realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – nie więcej niż 5m;
- 7) geometria dachów – płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $6^{\circ} \div 45^{\circ}$ .

**§ 6. 1.** Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem: **1E**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust 1, zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 9:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem robót budowlanych;
- 2) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,25 i nie więcej niż 0,9;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 5%;
- 4) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 90%;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie więcej niż 1 kondygnacja;
- 6) wysokość nowo realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – nie więcej niż 5m;
- 7) geometria dachów – płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $6^{\circ} \div 45^{\circ}$ .

### **Rozdział 3**

**Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zasad i warunków sytuowaniatablic i urządzeń reklamowych, a także standardów jakościowych ogrodzeń**

**§ 7. 1.** Dla terenów, oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **1K** i **1E** ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U** :
  - a) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodziennym wolnostojącym winna być nie mniejsza niż 360m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodziennym w zabudowie bliźniaczej winna być nie mniejsza niż 225m<sup>2</sup>;

- 2) w zakresie sposobu usytuowania budynków wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. d, e i f):
- a) w odległości 4,00m, liczonej od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **1K** i **1E** (graniczących od zachodu z drogą publiczną klasy lokalna, ul. Dworcową, znajdującą się poza obszarem planu),
  - b) w odległości 6,00m liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy dojazdowa, oznaczonej symbolem **1KDD**, z dopuszczeniem zachowania istniejącego budynku na terenie oznaczonym symbolem **1E**,
  - c) w odległości 6,00m liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy lokalna, oznaczonej symbolem **1KDL**,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a, b, c, nie obejmują:
    - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,
    - schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych,
    - zewnętrznej termomodernizacji,
  - e) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,50 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną na rysunku planu, w odległości 10,0m liczonej od linii rozgraniczających tereny **1MN/U** i **2MN/U**, **1K** (graniczące od wschodu z terenem linii kolejowej, położonej poza obszarem planu);
- 4) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejącego budynku wykraczającego poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, w obrysie jego ścian zewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) w zakresie kolorystyki pokrycia dachowego – stosowanie dla pokryć dachowych barwy ceglastej matowej, brązu i grafitu;
- 6) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych – zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 7) w zakresie umieszczania znaków informacji wizualnej – zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej (w tym tablic i urządzeń reklamowych) o powierzchni reklamowej większej niż 3m<sup>2</sup>;
- 8) w zakresie standardów jakościowych ogrodzeń – zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szaf przyłączeniowych);
- 9) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się wysokość budowli nie więcej niż 15,00m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w granicy działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej.
4. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U**, realizację garażu, budynku gospodarczego w granicy działki budowlanej, w sytuacji kiedy następuje realizacja garaży lub budynków gospodarczych na bezpośrednio sąsiadujących działkach budowlanych.

## **Rozdział 4**

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

**§ 8.** Dla obszaru objętego planem. ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
  - a) nakazuje się utwardzanie placów i podjazdów, miejsc do parkowania, obsługujących; projektowaną zabudowę usługową na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U**, projektowaną zabudowę na terenach oznaczonych symbolami **1E**, **1K** oraz instalowanie urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej (w sytuacji kiedy zaistnieje niebezpieczeństwo ponadnormatywnego ich zanieczyszczenia), z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie oczyszczonych ścieków deszczowych na terenie działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U** stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - d) nakazuje się, w okresie prowadzenia robót budowlanych, stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniami wypływającymi z materiałów oraz wyciekami z maszyn i samochodów (w szczególności stosowanie systemów separacji ropopochodnych),
  - e) zakaz wprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych bezpośrednio do gruntu;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – ustala się stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – nakazuje się wykorzystanie do celów budowlanych (w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu) nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się, przemieszczanie nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót, o których mowa w ust. 3, poza obszar objęty planem, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych o ile nie spowoduje to przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN/U**, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 6) 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**

**§ 9. 1.** Dla ochrony domniemanych zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą w całości obszar objęty planem 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 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.**

**§ 10.** 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki podziału terenów oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U** :

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego nie mniejsza niż 800m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego nie mniejsza niż 500m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonej działki dla budynku usługowego, nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 8m<sup>2</sup>;
- 5) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniejsza niż 16,00m;
- 6) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniejsza niż 12,00m;
- 7) szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej, nie mniejsza niż 22,00m;
- 8) szerokość frontu działki dla terenu infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 2m;
- 9) kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1 i 2, w stosunku do pasa drogowego, w przedziale 45 ÷ 135.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, w ramach terenów oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U** :

- 1) dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego nie mniejsza niż 800m<sup>2</sup>;
- 2) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego nie mniejsza niż 500m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki, miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 1 i 2.

## **Rozdział 7**

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

**§ 11.** 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1KDL**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy L - lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zielen urządzona,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 9: szerokość w liniach rozgraniczających od 1,00m do 5,50, zgodnie z rysunkiem planu (z zastrzeżeniem, iż ustalone szerokości odnoszą się do przekroju ulicy i budowli z nią związanych, położonych w obszarze planu).

**§ 12.** 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1KDD**.

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



- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy D - dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni urządzona,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 9: szerokość w liniach rozgraniczających od 8,50m do 17,50m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, według poniższych wskaźników, określonych jako minimalne, z zastrzeżeniem ust.2:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji mieszkaniowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) usługi, w tym usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży: (z zastrzeżeniem pkt 3):
  - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - c) następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług powyżej 50m<sup>2</sup>;
- 3) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 4) dla usług turystyki obowiązuje nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 5) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1÷4, należy odpowiednio sumować.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ÷ 4, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 15;
- 2) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 16 do 40;
- 3) 5% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

§ 14. 1. Dla obszaru planu ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
  - a) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody o głębokości nieprzekraczalnej 30m i poborze wody w ilości nie większej niż 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo – gospodarczych na zasadach: odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych na zasadach: odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się w obszarze objętym planem lub magazynowanie w zbiornikach, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit a i b;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
  - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz na zasadach: dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na obszarze planu;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło na zasadach: ogrzewanie elektryczne, a także indywidualne instalacje centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2.

2. W obszarze objętym planem, dopuszcza się prowadzenie innych przewodów (sieci) niż wymienione w ust. 1, w szczególności teletechnicznych, telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

3. W obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmiany przebiegu lub likwidację istniejących urządzeń, w tym sieci, infrastruktury technicznej, a także budowę nowych urządzeń, w tym sieci, infrastruktury technicznej (wyłącznie 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 9**

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

**§ 15.** Dla terenów, w obszarze objętym, planem, ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30 %.

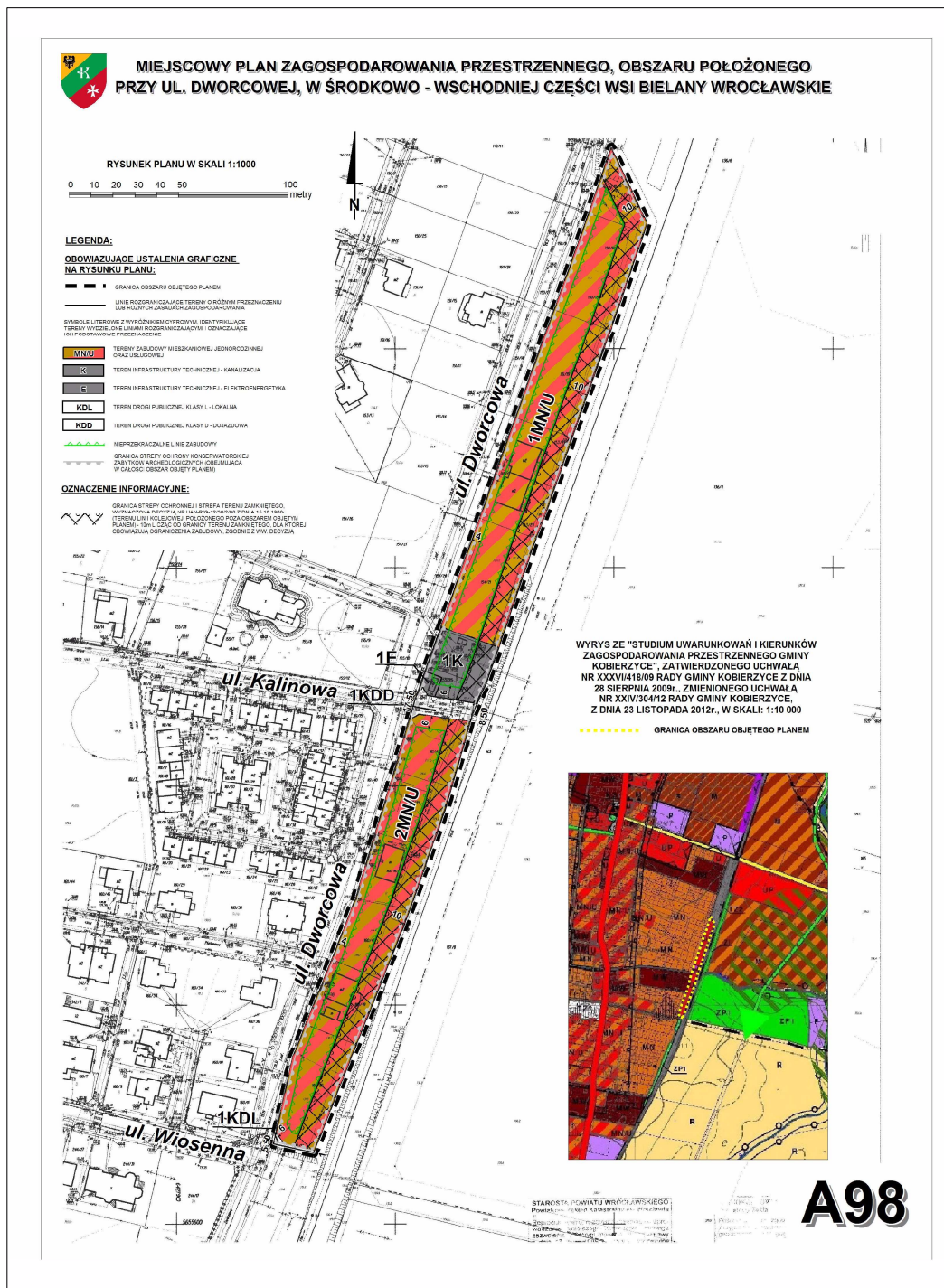
## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

**§ 16.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**§ 17.** Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../14

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG,  
WNIESIONYCH DO PLANU, W TRAKCIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, nie zgłoszono żadnych uwag, nie zachodziła więc potrzeba rozpatrywania uwag i podejmowania stosownych rozstrzygnięć.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../14

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2014 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.**

1. Ww. rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce dotyczy następujących, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) utrzymania istniejących przewodów i urządzeń wodociagowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, w tym ich przebudowy, rozbudowy, budowy nowych przewodów i urządzeń;
- 2) budowy dwóch fragmentów dróg publicznych gminnych (klasy lokalna oraz klasy dojazdowa).

2. Sposób finansowania ww. zadań nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy i procedury prawne ze środków własnych gminy, z ewentualnym wsparciem, pozyskanym ze środków zewnętrznych, w tym ze środków z funduszy Unii Europejskiej.

## Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647, z późn. zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Kobierzyce, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej, jest:

- Uchwała Nr XXX/471/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 czerwca 2013 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany planem, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17-20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647, z późn. zm.) oraz przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. 2013. poz. 1235, z późn. zm.).

Formą zapisu ustaleń projektu planu jest tekst planu, który stanowi treść niniejszej uchwały Rady Gminy Kobierzyce oraz rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

- 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;

- 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Ww. projekt planu (zgodnie z wymogami ustawowymi), nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/304/12 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 23 listopada 2012r.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Dolnośląskiego jego zgodności z prawem, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 12), zawiera:

1) uchwałę Rady Gminy w Kobierzycach, o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu wraz z dowodami ich ogłoszenia;

3) zawiadomienia instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu planu o przystąpieniu do jego sporządzania, wraz z dowodami ich doręczenia;

4) informacja Wójta Gminy Kobierzyce o braku wniosków do projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) wykazy wniosków złożonych do projektu planu przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych (wykorzystanych) na potrzeby projektu planu wraz z wnioskami wynikającymi z ich analizy;

7) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych;

8) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie;

9) dowody przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień;

10) wykaz opinii do projektu planu;

11) wykaz uzgodnień projektu planu;

12) informacja Wójta Gminy Kobierzyce o braku potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

13) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie;

14) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dowodami ich ogłoszenia;

15) protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu wraz z listą obecności;

16) oświadczenie Wójta Gminy Kobierzyce o braku uwag do projektu planu;

17) dokumenty z tytułu ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. 2013. poz. 1235, z późn. zm.), dokumentujące przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu;

18) uchwałę Rady Gminy Kobierzyce w sprawie uchwalenia miejscowego planu wraz z załącznikami i uzasadnieniem;

19) informację o składzie zespołu autorskiego opracowującego projekt planu wraz z aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

**Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.**