

**Projekt**

z dnia 2 października 2015 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../15  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie uchwalenia w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Południowej i Sadowniczej w południowo-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz.199 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XXX/413/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 kwietnia 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Południowej i Sadowniczej w południowo-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że nienaruszone zostały ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce Uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, zmienionego Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku, Uchwałą Nr IV/38/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Uchwałą Nr VI/66/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 marca 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Południowej i Sadowniczej w południowo-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie, zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik rysunkowy nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) granica ekosystemów wodno-łukowych;
- 6) symbol terenu złożony z oznaczenia cyfrowo-literowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, pochylni, tarasów, gzymsów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,3 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy, wejścia do budynków,

galerie; 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; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek, zabudowy śmietników i kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej do 15 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;

- 2) jaskrawa kolorystyka - należy przez to rozumieć stosowanie intensywnych, nasyconych odcieni kolorów: żółtego, różowego, fioletowego, czarnego, zielonego, turkusowego i niebieskiego;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb ludności;
- 4) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 5) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po zewnętrznym obrysie budynku, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 6) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który przeważa na danym terenie;
- 7) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia podstawowe przeznaczenie terenu i z nim nie koliduje;
- 8) symbol terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
- 9) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 10) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 11) usługi uciążliwe – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które powodują ponadnormatywne oddziaływania w emisji substancji i energii oraz będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać;
- 12) teren obiektów i urządzeń komunikacji - tereny parkingów, placów postojowych, manewrowych, pętli autobusowych oraz obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

§ 4. Określa się następujące kategorie usług dopuszczone do realizacji w granicach obszaru objętego planem:

- 1) budownictwo – obiekty firm i baz budowlanych;
- 2) finanse - obiekty związane z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi i sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 3) niepubliczne usługi oświaty - tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 4) usługi oświaty - należy przez to rozumieć publiczne przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 5) 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;

- 6) obsługa firm i klienta - usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 7) gastronomii i rozrywki - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 8) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie;
- 9) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 10) obsługa pojazdów samochodowych - tereny przeznaczone pod lokalizację salonów samochodowych, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw;
- 11) turystyka – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli i innych obiektów związanych z funkcją noclegową.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak występowania w planie przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / tereny zabudowy usługowej/ tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich - oznaczone symbolem terenu MN/U/RM;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich - oznaczone symbolem terenu RM;
- 3) tereny rolnicze - oznaczone symbolem terenu R/B;
- 4) tereny rolnicze z zakazem zabudowy - oznaczone symbolem terenu R;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone symbolem terenu WS;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - oznaczone symbolem terenu TI;
- 7) tereny obiektów i urządzeń komunikacji - oznaczone symbolem terenu KS;
- 8) tereny dróg gospodarczych transportu rolnego - oznaczone symbolem terenu KDg;
- 9) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem terenu KDW.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) zabrania się realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń towarzyszących pod warunkiem, iż nie będą one kolidować z przeznaczeniem terenów;
- 4) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych, z wyłączeniem kolorystyki urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt.5;
- 5) ustala się następujące zasady sytuowania urządzeń reklamowych:
  - a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach oraz wolnostojących zbiorczych urządzeń reklamowych np. w formie pylonów reklamowych;
  - b) dopuszcza się realizację tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m<sup>2</sup>;
  - c) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną, łączną powierzchnię reklamową do 9 m<sup>2</sup> mierzoną dla jednego budynku;
  - d) zakazuje się lokalizacji reklam oraz tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowych.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania usług uciążliwych;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych gdzie obowiązuje wymóg dotrzymania ustaleń wynikających z Planu Gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
- 3) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której ponadnormatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 4) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 5) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) MN/U/RM jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) R/B jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 7) w granicy ekosystemów wodno-łąkowych wprowadza się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - b) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 3m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi symbolami 1WS - 2WS,
  - c) w odległości do 3m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi symbolami 1WS - 2WS dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską z zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy i ogrodzeń,
  - d) zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 17/17/81-28 (funkcja obiektu: grób ciałopalny; chronologia: kultura łużycka);
- 2) w obrębie stanowiska archeologicznego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U/RM - 800m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia działki dla terenu niewymienionego w pkt 1 - 4 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U/RM - 16 m;
- 4) minimalna szerokość frontu działki dla pozostałych terenów - 4 m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla całego terenu objętego planem w przedziale 70° - 110°;
- 6) dopuszcza się, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych:
  - a) wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w niniejszym paragrafie.

**§ 11.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) dla linii energetycznych średniego napięcia 20kV określa się strefę wolną od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia w której wprowadza się:
  - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia drzew,
  - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej dla terenów 1R-2R, 1KS-2KS;
- 3) w granicy ekosystemów łąkowo-wodnych obowiązują ograniczenia określone w §8 pkt.7 lit. a) - d);
- 4) dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów zapewniona poprzez drogi gospodarcze transportu rolnego 1KDg-4KDg oraz drogę wewnętrzną 1KDW, wchodzące w ciąg powiązań komunikacyjnych z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem, w tym ul. Kłodzką oraz ul. Sosnową;
- 2) realizacja stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się rozbudowę obsługi komunikacyjnej terenów poprzez wytyczanie niepublicznych gospodarczych dróg transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7 m, zaopatrzone w place do zawracania.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę obiektów infrastruktury technicznej, w tym zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne zaleca się realizować w formie podziemnych sieci kablowych,
  - c) dopuszcza się korzystanie ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) w przypadku realizacji sieci gazowych na obszarze objętym planem ustala się możliwość wykonania przyłączy,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej alternatywnie dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych sytuowanych na terenie własnym inwestora lub do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy odprowadzać poprzez urządzenia zapewniające separację i zbieranie tych substancji;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 1WS-2WS, 1KDg-4KDg, 1R-2R na 1%;
- 2) dla pozostałych terenów na 30%.

### **Rozdział 3.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U/RM:

1) przeznaczenie:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) tereny zabudowy usługowej z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, turystyki, handlu detalicznego (o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>), niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych, obsługi firm i klienta, obsługi pojazdów samochodowych,
- c) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) lokalizacja usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych o łącznej powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;

3) wprowadza się zakaz lokalizowania:

- a) budowli i budynków związanych z peletowaniem słomy,
- b) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) od wschodu nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem- ul. Kłodzką,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 60%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- maksimum 0.8,
- minimum 0.1,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla budynku typu wolnostojącego – 800 m<sup>2</sup>,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla budynku zagrodowego – 2000 m<sup>2</sup>,

g) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny: dla jednego budynku mieszkalnego – 360 m<sup>2</sup>,

h) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,

i) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. h),

j) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojść koniecznych, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej,

k) parametry zabudowy:

- maksymalna wysokość budynku 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, wyłącznie jednokondygnacyjne oraz winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego, w zakresie: kątów nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia,
- dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
- minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego, usługowo-mieszkalnego, zagrodowego – 5 m,

- rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa lub gont bitumiczny w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, przy czym ustala się, że rodzaj pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- dla budynków związanych z produkcją rolną dopuszcza się pokrycie dachu materiałem dachówkopodobnym,
- kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30° a 45°,
- dopuszcza się minimalne nachylenie połaci dachu 12° dla budynków gospodarskich związanych z produkcją rolną,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) wskaźniki z zakresu komunikacji:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
  - b) dla usług, w tym usług handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:
    - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
    - następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
  - c) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
  - d) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
  - e) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt 5 lit. b,
  - f) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 5, lit a) – d) należy odpowiednio sumować,
  - g) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych lub wolnostojących, lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

**§ 16.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM - 4RM:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizowania:
  - a) budowli i budynków związanych z peletowaniem słomy,
  - b) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 1RM, zgodnie z rysunkiem planu:
    - od północy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem,
    - od wschodu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDg oraz terenami zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 2RM, zgodnie z rysunkiem planu:



- od północy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem,
  - od wschodu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem- ul. Kłodzka,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów 3RM i 4RM, zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 3KDg,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie 40%,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki:
- maksimum 0.9,
  - minimum 0.1,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - 30%,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 2000 m<sup>2</sup>,
- h) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: co najmniej 1500 m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
- i) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,
- j) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. i),
- k) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojeżdż koniecznie, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej,
- l) przez teren oznaczony symbolem terenu 1RM przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV obowiązują zapisy zawarte w §11 pkt 1 lit. a) - c),
- m) parametry zabudowy:
- maksymalna wysokość budynku 12m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące wyłącznie jednokondygnacyjne,
  - dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
  - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku zagrodowego z lokalem mieszkalnym – 4 m,
  - rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa lub gont bitumiczny w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, przy czym ustala się, że rodzaj pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30° a 45°,
  - dopuszcza się minimalne nachylenie połaci dachu 12° dla budynków gospodarskich związanych z produkcją rolną,
  - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
- n) maksymalna wysokość budowli -15m;
- 4) wskaźniki z zakresu komunikacji:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
- b) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych lub wolnostojących, lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

**§ 17.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R/B -6R/B:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - tereny rolnicze,
- b) uzupełniające - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;

2) wprowadza się zakaz :

- a) lokalizowania budowli i budynków związanych z peletowaniem słomy,
- b) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),
- c) lokalizowania działalności związanych z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
- d) lokalizowania silosów i obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 150m<sup>2</sup>,
- e) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- f) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 1R/B, zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem terenu 1KDg oraz od północy z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 2R/B, zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi symbolami terenu 1KDg i 2KDg oraz od północy z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 3R/B zgodnie z rysunkiem planu:
  - od wschodu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem - ul. Kłodzką,
  - od północy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem,
  - od zachodu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem terenu 1KDg,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 4R/B zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi symbolami terenu 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 5R/B zgodnie z rysunkiem planu:
  - od wschodu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem - ul. Kłodzką,
  - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi symbolami terenu 1KDg , 3KDg, 4KDg,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 6R/B zgodnie z rysunkiem planu:
  - od wschodu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenami zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem - w tym ul. Kłodzką,
  - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi symbolami terenu 2KDg, 3KDg,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie 25%,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - 60%,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 3000 m<sup>2</sup>,

- j) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: co najmniej 3000 m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
- k) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,
- l) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. k),
- m) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojść koniecznych, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej,
- n) tereny położone w granicy ekosystemów wodno-łukowych obowiązują zapisy zawarte w §8 pkt 7 lit. a) - d),
- o) przez tereny oznaczone symbolami terenu 1R/B, 2R/B, 4R/B, 5R/B, 6R/B przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV obowiązują zapisy zawarte w §11 pkt 1 lit. a) - c),
- p) parametry zabudowy:
  - maksymalna wysokość budynku 12m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące wyłącznie jednokondygnacyjne,
  - dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
  - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku zagrodowego – 4 m,
  - rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa lub gont bitumiczny w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, przy czym ustala się, że rodzaj pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30° a 45°,
  - dopuszcza się minimalne nachylenie połaci dachu 12° dla budynków gospodarskich związanych z produkcją rolną,
  - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

#### 4) wskaźniki z zakresu komunikacji:

- a) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- b) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych lub wolnostojących, lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu;

#### 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

##### **§ 18.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KS -2KS:

#### 1) przeznaczenie: teren obiektów i urządzeń komunikacji;

#### 2) wprowadza się następujące ustalenia:

- a) lokalizacja miejsc postojowych i parkingowych,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%.

##### **§ 19.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1TI -2TI:

#### 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej, wodociągów, telekomunikacji i elektroenergetyki;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 80%,
- c) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 100 m<sup>2</sup>,
- d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,
- e) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. d),
- f) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - maksimum 1,0,
  - minimum 0.1,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
- h) parametry zabudowy:
  - maksymalna wysokość zabudowy 6m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
  - rodzaj, kąt i pokrycie dachu dowolne;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

**§ 20.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R i 2R:

- 1) przeznaczenie - tereny rolnicze;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, w tym również związanych z produkcją rolniczą i leśną;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz dróg gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS-2WS:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 7 lit. a) - d).

**§ 22.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDg-4KDg:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg gospodarczych transportu rolnego;
- 2) dla terenów, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
  - a) 10 m dla 1KDg, 4KDg,
  - b) 12 m dla 2KDg i 3KDg.

**§ 23.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) dla terenów, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 30m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 24.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

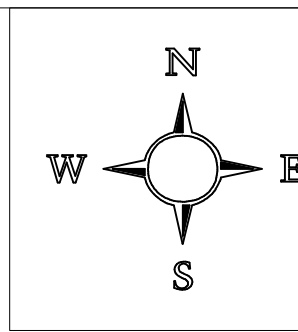
**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



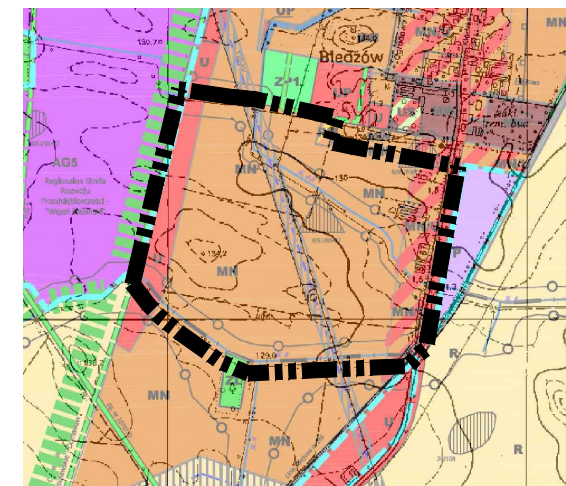


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU PRZY UL.POŁUDNIOWEJ I SADOWNICZEJ W  
POŁUDNIOWO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE  
ZAŁĄCZNIK RYSUNKOWY NR 1 W SKALI 1:1000  
DO UCHWAŁY NR...../...../15  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
Z DNIA .....2015r.

0 10 25 50 100 200 300 400 500 m  
PODZIAŁKA LINIOWA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY KOBIERZYCE  
PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR XXXIV/1809  
RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA 28 SIERPNIA 2009r.  
ZMIENIONE UCHWAŁAMI RADY GMINY KOBIERZYCE  
NR XIV/304/12 Z DNIA 23 LISTOPADA 2012r.  
NR XV/08/15 Z DNIA 21 STYCZNIA 2015r.  
NR VB/6/15 Z DNIA 27 MARCA 2015r.



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

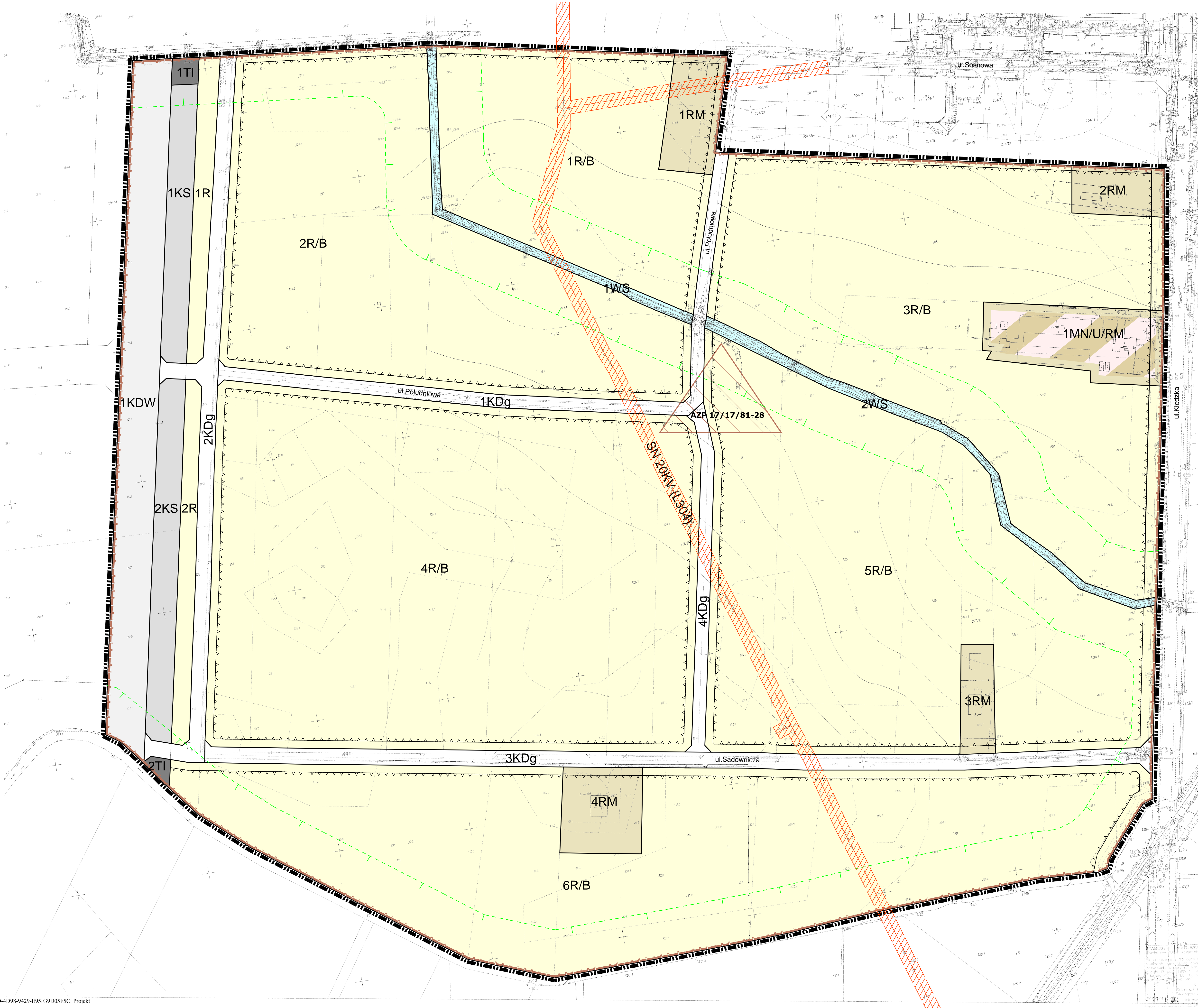
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY  
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNA LINIA  
ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "OW" OCHRONY  
KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA EKOSYSTEMÓW  
WODNO-LĄKOWYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN/U/RM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ/  
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ/TERENY ZABUDOWY  
ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH,  
HODOWLANICH I OGRODNICZYCH
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH  
ROLNYCH, HODOWLANICH I OGRODNICZYCH
- R/B TERENY ROLNICZE
- R TERENY ROLNICZE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TI TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KS TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
- KDg TERENY DRÓG GOSPODARCZYCH  
TRANSPORTU ROLNEGO
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIE GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER  
INFORMACYJNY:

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE  
Z NUMEREM AZP
- NAPOWIERZNIANA LINIA  
ENERGETYCZNA ŚRĘDniego NAPIĘCIA 20kV  
WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ





**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Południowej i Sadowniczej w**

**południowo-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	18.09.15r.	<b>Tauron</b> Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, pl. Powstańców Śl. 20, 53-314 Wrocław	1. Prośba o wyznaczenie na rysunku planu wszystkich linii elektroenergetycznych 20kV oraz stacji energetycznych. Do stacji zapewnić swobodny dostęp dla obsługi i środków transportu w celach eksploatacyjnych oraz w celu umożliwienia dalszej rozbudowy sieci elektroenergetycznej. 2. Szerokość strefy ograniczonego użytkowania dla linii napowietrznej średniego napięcia należy określić w oparciu o obowiązujące przepisy i normy. Przebudowa linii i/lub stacji będzie możliwa na wniosek zainteresowanego podmiotu w porozumieniu z Tauron Dystrybucja.	Dotyczy wszystkich nieruchomości w granicach planu.	MN/U/ R M RM R/B R WS TI KS KDg KDW		X		X	Zapisy planu w pełni zabezpieczają możliwość przebudowy i budowy infrastruktury technicznej. W tym umożliwiając przeprowadzenie niezbędnych modernizacji i napraw linii oraz stacji energetycznych. Przebieg linii elektroenergetycznych nie jest ustaleniem planu, stanowi jedynie oznaczenie informacyjne. Na rysunku planu nie wyznacza się stacji elektroenergetycznych słupowych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../15

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2015 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Południowej i Sadowniczej w południowo-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy - zgodnie z art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.) i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, obejmują budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

§ 3. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska.

## UZASADNIENIE

Stosownie do podjętej przez Radę Gminy Kobierzyce uchwały Nr XXX/413/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 kwietnia 2013r., przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Południowej i Sadowniczej w południowo-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz.199 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania planu na środowisko, w tym opracowano prognozę oddziaływania na środowisko. Przeprowadzono również określoną ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm) procedurę. Projekt planu uzyskał wszystkie przewidziane prawem opinie i uzgodnienia. Na podstawie art. 7 ust.3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r., Nr 121 poz. 1266, z późn. zm.), wnioskowano do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 40,554 ha gruntów rolnych I-III klasy bonitacyjnej. Decyzją z dnia 15 grudnia 2014r. (znak GZ.tr.057-602-384/14) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów. Następnie projekt planu został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, przeprowadzono dyskusję publiczną. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona. Wszystkie niezbędne dokumenty potwierdzające prawidłowość przeprowadzonej procedury znajdują się w dokumentacji formalno-prawnej uchwalanego planu. Ustalenia zawarte w projekcie planu zgodne są z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce Uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, zmienionego Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku, Uchwałą Nr IV/38/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Uchwałą Nr VI/66/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 marca 2015r. Ustalenia zawarte w planie mają na celu kształtowanie ładu przestrzennego jednocześnie minimalizując wpływ nowej inwestycji na środowisko naturalne. Uchwalony plan będzie stanowił bezpośrednią podstawę do uzyskiwania pozwoleń na budowę. Z uwagi na powyższe uchwalenie przedmiotowego planu jest w pełni uzasadnione.