

Projekt

"Nr korespondencji SOD"

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 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.¹⁾), 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:

- 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,

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

- 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. Ilekcrc 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 zajęłą 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) występców dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty 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 m² 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) zieleni 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 m²,
 - 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 m² 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 drogę publiczną klasy dojazdowa, (ul. Świerkową), 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 m² 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 3m², 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 reliktyw 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 m²;
- 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 m², 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 wyposażać 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 m² powierzchni sprzedaży, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m² do 50 m²;
- 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 m³/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.

z dnia2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../17

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....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 nieruchomo ści której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kobierzyce w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględ niona	Uwaga nie uwzględnio na	
1	06-02- 2017r.	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. 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 wolnostojącej 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	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)zieleni urządzona, mała architektura, e)infrastruktura techniczna, w tym drogi wewnętrzne.			Ustalenia projektu planu dla przedmiotowego terenu przewidują, między innymi, realizację infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego. 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../17

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.¹⁾),

**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.

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

Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z z późn. zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Kobierzyce, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Świerkowej w południowo – zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

Podstawą sporządzenia ww. projektu planu, jest Uchwała 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.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany planem, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17 – 20, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) w tym:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

a) w odniesieniu do przeznaczenia terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczony symbolem **1 MW**) stanowi utrwalenie przeznaczenia podstawowego terenu w aspekcie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i kontynuację przeznaczenia podstawowego dla zabudowy wielorodzinnej,

b) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostały ustalone, w projekcie planu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (utrwalające faktyczne zagospodarowanie terenu);

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe – została ustalona wysokość zabudowy uwzględniająca wysokości budynków i budowli (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz geometria dachów dla zabudowy na terenie objętym planem;

3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – dla terenu objętego projektem planu wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, ochrony przed hałasem i ochrony powierzchni ziemi oraz zasady kształtowania zieleni;

4) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – teren objęty projektem planu położony jest w ramach struktury osadniczej wsi Bielany Wrocławskie, w obowiązującym miejscowym planie został przeznaczony odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji;

5) w celu ochrony domniemanych zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej) została ustalona, w projekcie planu, strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w stosunku do której obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

6) na terenie objętym projektem planu nie występują dobra kultury współczesnej;

7) ustalenia projektu planu uwzględniają wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – teren objęty projektem planu położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, 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, jak również poza obszarami osuwania się mas ziemnych;

8) w zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych – projekt planu ustala minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w sytuacji realizacji funkcji usługowej w ramach przeznaczenia uzupełniającego;

9) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni – teren objęty projektem planu bezpośrednio sąsiaduje z drogą publiczną – ul. Świerkową, z której funkcjonuje bezpośredni zjazd na teren objęty projektem planu

(poprzez ww. zjazd, teren objęty projektem planu ma dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego obsługującego wieś Bielany Wrocławskie), plan uwzględnia obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych;

10) uwzględniono prawo własności, a także potrzeby interesu społecznego – poprzez udział społeczeństwa w trakcie sporządzania projektu planu – wnioski i uwagi podlegają rozstrzygnięciu przez Organ sporządzający – Wójta Gminy Kobierzyce;

11) stanowisko właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit b tiret czwarty ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażone w procedurze sporządzenia niniejszego projektu planu dowodzi, że projekt tego planu spełnia wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

12) w sytuacji realizacji ustaleń miejscowego planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, projekt planu zawiera ustalenia uwzględniające rozwój infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

13) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem poprzez ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (art. 17 pkt 1 ustawy) oraz o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i możliwości wnoszenia uwag do projektu (art. 17 pkt 9 ustawy);

14) procedury planistyczne zostały przeprowadzone z zachowaniem ich jawności i przejrzystości.

2. 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 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.

3. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – realizacja ustaleń planu nie spowoduje obciążeń budżetu Gminy Kobierzyce, związanych z rozbudową układu komunikacyjnego i realizacją sieci infrastruktury technicznej – ustalenia planu nie obejmują dróg publicznych, w tym gminnych, teren objęty planem ma dostęp do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Dolnośląskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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