

Projekt

z dnia 11 sierpnia 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../14
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXX/418/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 kwietnia 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Kłodzkiej 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 2009r., zmienionym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Kłodzkiej 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;
- 3) Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 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 „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej-archeologicznej;
- 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, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; nieprzekraczalne linie zabudowy

nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;

- 2) obiekty infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb ludności;
- 3) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 4) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po zewnętrznym obrysie budynku 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, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 5) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który przeważa na danym terenie;
- 6) przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia podstawowe przeznaczenie terenu i z nim nie koliduje;
- 7) symbol terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
- 8) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 9) 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;
- 10) usługi uciążliwe – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które powodują ponadnormatywne oddziaływania w emisji substancji i energii oraz będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) usługi kultury - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury,
- 5) 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;
- 6) gastronomii - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 7) 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 filmów, itp;

- 8) usługi handlu detalicznego - 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;
- 9) usługi obsługi 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;
- 10) usługi sportu i rekreacji - tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 11) usługi turystyki – 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. Ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa - oznaczona symbolem 1MN/U.

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

- 1) zabrania się realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) dopuszcza się realizację tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m²;
- 3) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania usług uciążliwych;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której ponadnormatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) 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;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 8. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej – w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje: wnętrz ruralistycznych zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy;

- 2) wszelka działalność inwestycyjna, dotycząca nowej zabudowy, musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 4) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne w stosunku do historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów zabytkowych;
- 5) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
- 6) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 7) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu „siding” jako materiały okładzinowe;
- 8) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- 9) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej;
- 10) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 11) lokalizacja silosów i zbiorników na materiały masowe możliwa na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy;
- 12) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 13) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, a istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
- 14) nowe linie teletechniczne i energetyczne wyłącznie podziemne;
- 15) zakaz stawiania wolnostojących silosów, dopuszcza się tylko obudowane w budynkach.

2. Dla całego obszaru objętego planem, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej-archeologicznej. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 9. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 z późn.zm.).

§ 10. 1. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linią zabudowy należy mierzyć od linii rozgraniczającej terenu względem, którego określane jest położenie linii zabudowy;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,

c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,

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.

2. Pozostałe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 11. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 12. W granicach obszaru objętego niniejszym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla całego terenu objętego planem w przedziale 70°- 110°.

§ 13. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów w tym zakazu ich zabudowy.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dostępność komunikacyjna zapewniona poprzez drogę gminną klasy „L” – ul. Kłodzka, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 2) wprowadza się zakaz wydzielania dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę obiektów infrastruktury technicznej, w tym zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) 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 m³/dobę;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem grawitacyjno-tłocznym kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku odprowadzenia ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, przekraczających dopuszczalne zawartości zanieczyszczeń, należy je podczyścić we własnej oczyszczalni w stopniu zgodnym z obowiązującymi normami;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: w przypadku realizacji sieci gazowych na obszarze objętym planem ustala się możliwość wykonania przyłączy,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) ustala się sposób odprowadzenia wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej,

- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 16. 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 w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - b) zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług turystyki, usług drobnych, kultury, usług obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące, usługi sportu i rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych - o łącznej powierzchni zabudowy do 200 m²;
- 4) wprowadza się całkowity zakaz:
- a) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - b) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania do produkcji ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji niniejszego planu - lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, dla zabudowy kubaturowej, zgodnie z rysunkiem planu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną klasy „L” ul. Kłodzką zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 60% ,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksimum 1,8,
 - minimum 0,1,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki :
 - dla budynku wolnostojącego – 800 m²,
 - dla budynku bliźniaczego – 500m²,
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny:
 - dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 360 m²,
 - dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 225 m²;
 - g) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,

- h) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. g),
- i) 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,
- j) parametry budynków mieszkalnych i mieszkalnych z wbudowanymi usługami:
- liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
 - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku – 5 m,
 - rodzaj dachu - dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 35° a 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym;
- k) parametry budynków usługowych :
- liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje,
 - wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
 - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku – 5 m,
 - rodzaj dachu - dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30° a 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym;
- l) maksymalna wysokość budowli -15m;
- 6) zasady obsługi w zakresie 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 m² powierzchni sprzedaży:
- nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług,
- c) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- d) dla usług turystyki obowiązuje nie mniej niż 1,2 miejsca postojowe na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- e) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 6, lit a) – d) należy odpowiednio sumować;
- f) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych w budynek lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu,
- g) nie wyznacza się miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ze względu na brak występowania w granicach planu dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §15.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

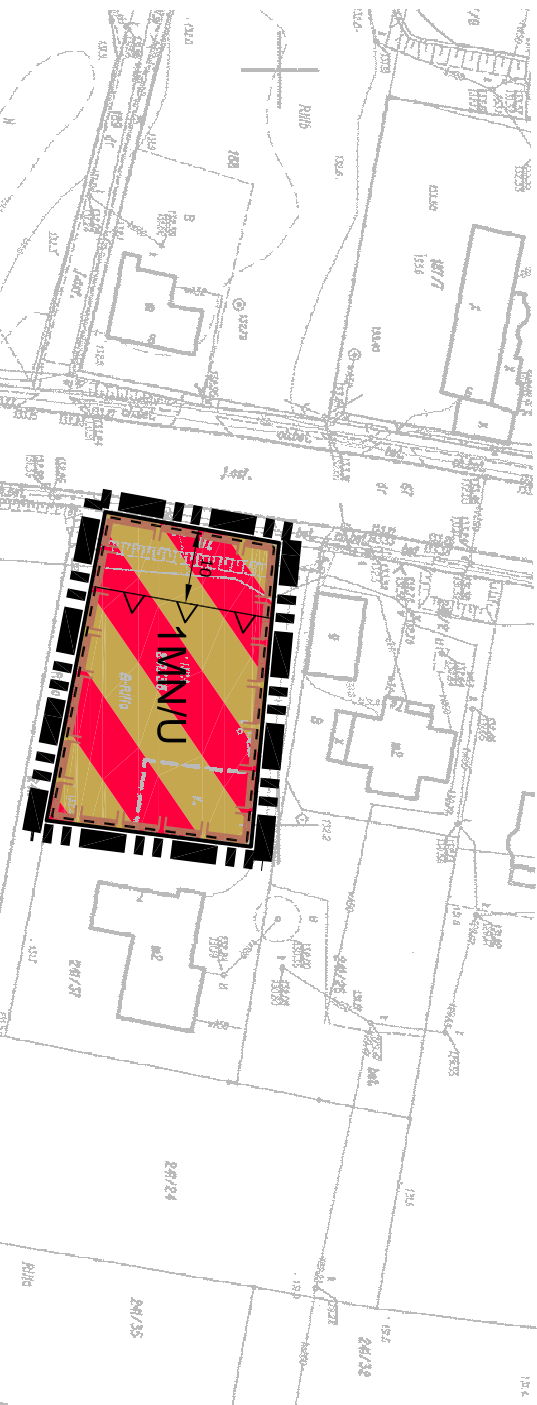
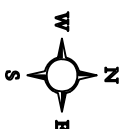
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU PRZY UL. KŁODZKIEJ W POŁUDNIOWO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE.

ZĄŁĄCZNIK RYSUNKOWY NR 1 W SKALI 1:1000
DO UCHWAŁY NR/...../14
RADY GMINY KOBIERZYCE
Z DNIA 2014r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY KOBIERZYCE
PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR XXXX/14/18/09
RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA 28 SIERPNIA 2009r.
ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XIV/304/12
RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA 23 LISTOPADA 2012r.

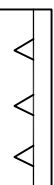
OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:



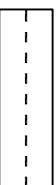
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZECIĄCZALNA LINIA
ZABUDOWY



GRANICA STREFY "B" OCHRONY
KONSERWATORSKIEJ



GRANICA STREFY "OWOCZRONY"
KONSERWATORSKIEJ- ARCHEOLOGICZNEJ



PRZEZNACZENIE TERENÓW

ZABUDOWA MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

OZNACZENIE GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER
INFORMACYJNY



OZNACZENIE ODLEGŁOŚCI
POMIĘDZY WSKAZANYMI PUNKTAMI

SKALA 1:1000
0 10 20 30 50 100m

A97

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Kłodzkiej w południowo-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie.

W terminie przewidzianym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647z późn.zm.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Kłodzkiej 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/418/13 z dnia 26 kwietnia 2013r., przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Kłodzkiej 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 2012r. poz.647 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 2003 r. 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn.zm.) procedurę. Projekt planu uzyskał wszystkie przewidziane prawem opinie i uzgodnienia. Do publicznego wglądu został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przeprowadzono dyskusję publiczną. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi. 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, zmienionym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku. 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.