

Projekt

z dnia 13 marca 2015 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Tęczowej, Przestrzennej, Słonecznej i Handlowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 - tekst jednolity), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/569/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 lutego 2014r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Tęczowej, Przestrzennej, Słonecznej i Handlowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają 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 XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r. oraz Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Tęczowej, Przestrzennej, Słonecznej i Handlowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) ciągu pieszo-jezdnym - należy przez to rozumieć obszar przeznaczony zarówno dla ruchu pieszych, jak i ruchu pojazdów, z możliwością kształtowania nawierzchni jako jednej płaszczyzny z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych;

- 2) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek lub budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 8) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, parkingi terenowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią;
- 6) granica strefy ochrony archeologicznej.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) budownictwo - należy przez to rozumieć tereny firm i baz budowlanych, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) finanse – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) gastronomia - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) handel detaliczny - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 5) handel hurtowy – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów, w tym także obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 6) kultura - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 7) niepubliczne usługi oświaty – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 8) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 9) obsługa firm i klienta - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur podróży i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, fryzjerstwo oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnie, szewc, wypożyczalnie, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 10) produkcja – należy przez to rozumieć tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych w tym przetwórstwo rolno-spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 11) turystyka – należy przez to rozumieć działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych a także biura i agencje turystyczne, biura podróży, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 12) sport i rekreacja - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 13) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 14) transport – należy przez to rozumieć działalność związana z przewozem i magazynowaniem lub spedycją materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw i myjnie samochodowe, wraz z obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;
- 2) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 3) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się jako przestrzenie publiczne tereny dróg wewnętrznych 1KDL, 2KDL, 1KDW i 2KDW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek - 1200 m² dla działki usługowej;
- 2) szerokość frontu - 20 m dla działki usługowej;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt 1, nie może być mniejsza 2m²;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt 2, nie może być mniejsza 2m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 140°.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) nowo wydzielane dojazdy wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla ciągów pieszo-jezdných,
 - 10m dla dojazdów wewnętrznych,
 - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach, z zapewnieniem dojazdu od strony istniejących i projektowanych dróg – wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;

3) ustala się oświetlenie terenów dróg, poprzez realizację nowych sieci i urządzeń.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
- 2) zabrania się odprowadzenia ścieków do wód podziemnych, wód powierzchniowych oraz gruntu;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń, budowli podczyszczających ścieki odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) ścieki przemysłowe należy zneutralizować (oczyścić) na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 2) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych, lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz – ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło – ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności - min. 70% i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 12. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30%, dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 13. 1. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi, z zakresu:

- 1) finansów;
- 2) gastronomii;
- 3) handlu detalicznego;
- 4) kultury;
- 5) niepublicznych usług oświaty;
- 6) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 7) usług drobnych;
- 8) obsługi firm i klienta;
- 9) transportu;
- 10) turystyki;
- 11) sportu i rekreacji.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu:
 - a) 10m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL (ul. Tęczowa, Słoneczna),
 - b) 4m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL (ul. Handlowa);
- 2) wysokość budynków usługowych, nie może przekraczać 12m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 1,5;
- 4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego – obsługę komunikacyjną terenu 1U, należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL (ul. Handlowa).

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług.
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,
 - b) terenowych miejsc parkingowych,
 - c) wiat.
- 3) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dla terenów produkcyjno-usługowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U i 2P/U, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja;
- 2) budownictwo;
- 3) usługi, z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii,

- c) handlu detalicznego i hurtowego,
- d) kultury,
- e) niepublicznych usług oświaty,
- f) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- g) usług drobnych;
- h) obsługi firm i klienta,
- i) transportu,
- j) turystyki,
- k) sportu i rekreacji.

2. Dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu:
 - a) dla terenu 1P/U, w odległości: 10m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 1KDL (ul. Słoneczna) oraz dróg wewnętrznych 1KDW (ul. Przestrzenna) i 2KDW, 15m od granicy terenu z ciekim wodnym, zlokalizowanym przy południowo-wschodniej granicy planu, poza obszarem opracowania,
 - b) dla terenu 2P/U, w odległości: 10m od linii rozgraniczającej dróg publicznych 1KDL (ul. Słoneczna) i 2KDL (ul. Handlowa), 15m od granicy terenu, od strony wschodniej, z terenami zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanymi poza obszarem opracowania;
- 2) wysokość budynków usługowych i produkcyjnych, nie może przekraczać 15m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 4) wysokość obiektów inżynierskich (masztów, kominów itp.) nie może przekraczać 60m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 1,8;
- 4) obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej w obszarze obowiązkowego zagospodarowania zielenią, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) na terenie 1P/U o szerokości min. 10m, od granicy z ciekim wodnym, zlokalizowanym przy południowo-wschodniej granicy planu, poza obszarem opracowania oraz o szerokości min. 5m od strony terenu drogi wewnętrznej 2KDW,
 - b) na terenie 2P/U o szerokości min. 10m, od strony wschodniej, z terenami zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanymi poza obszarem opracowania;
- 5) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu 1P/U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu 1KDL (ul. Słoneczna) lub dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW (ul. Przestrzenna) i 2KDW;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 2P/U należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL (ul. Słoneczna) i 2KDL (ul. Handlowa).

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy w produkcji i budownictwie,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - d) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,
 - b) terenowych miejsc parkingowych,
 - c) wiat;
- 3) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenu aktywności gospodarczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1AG ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja;
- 2) budownictwo;
- 3) usługi, z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) kultury,
 - e) obsługi firm i klienta,
 - f) transportu,
 - g) turystyki,
 - h) niepublicznych usług oświaty,
 - i) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
 - j) usług drobnych;
 - k) sportu i rekreacji.

2. Dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 10m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 1KDL (ul. Słoneczna),

- b) 5m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW (ul. Przestrzenna);
- 2) wysokość budynków usługowych i produkcyjnych, nie może przekraczać 24m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 4) wysokość obiektów inżynierskich (masztów, kominów itp.) nie może przekraczać 99m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 85%;
- 2) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 2,5;
- 4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego – obsługę komunikacyjną terenu 1AG, należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu 1KDL (ul. Słoneczna) lub drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW (ul. Przestrzenna).

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy w produkcji i budownictwie,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - d) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług.
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - b) terenowych miejsc parkingowych,
 - c) wiat.
- 3) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry, jak dla drogi klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu
 - a) dla drogi 1KDL – od 14m do 22m,
 - b) dla drogi 2KDL - 20m, lokalnymi poszerzeniami do 41m, w rejonie skrzyżowania.
- 3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 17. 1. Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia – szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDW – od 15m do 36m, w rejonie skrzyżowania,
- 2) dla drogi 2KDW – od 5,5m do 12m.

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.



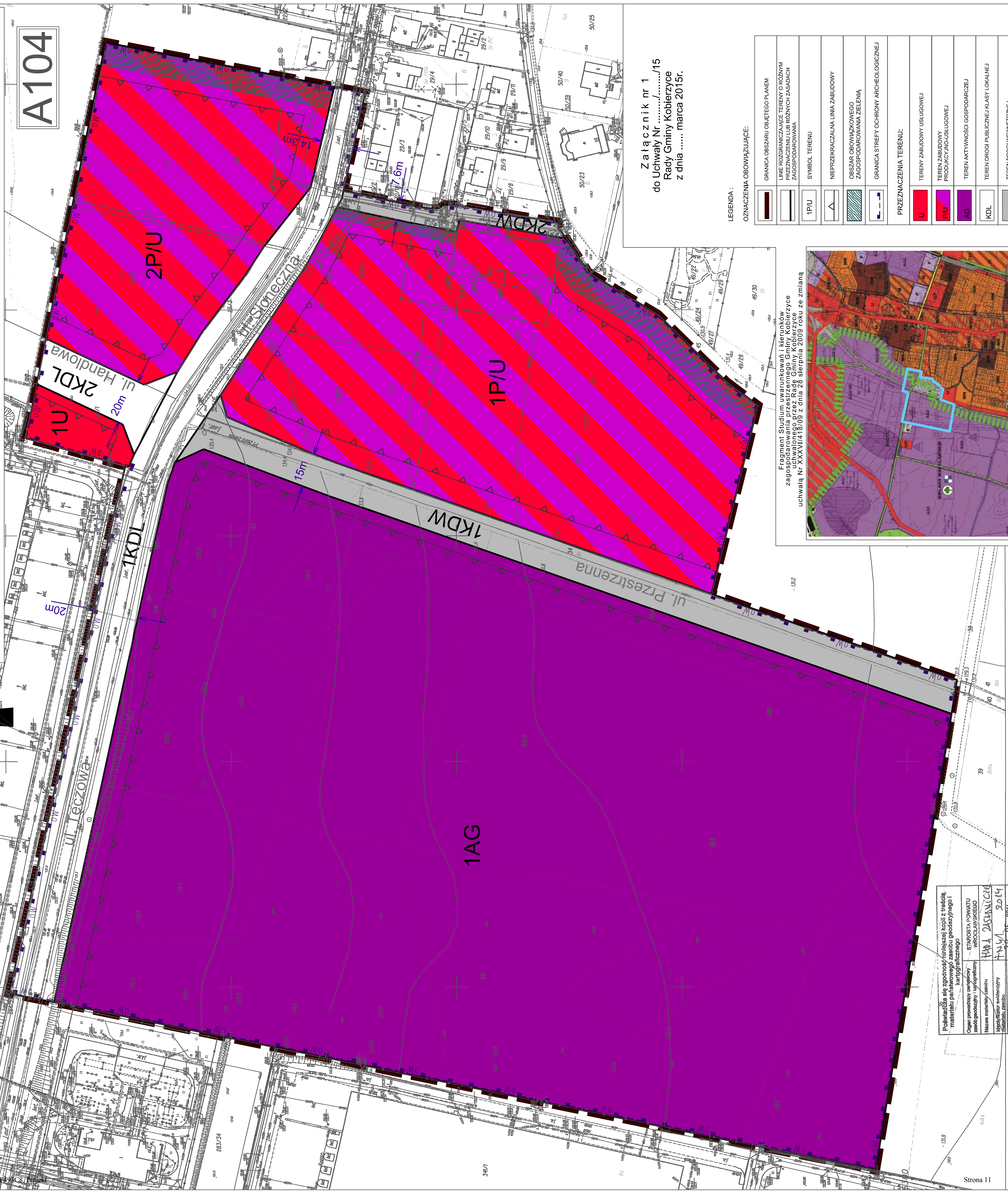
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
POŁOŻONEGO PRZY SKRZYŻOWANIU UL. TĘCZOWEJ, PRZESTRZENNEJ,
SŁONECZNEJ I HANDLOWEJ
W ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000



A104



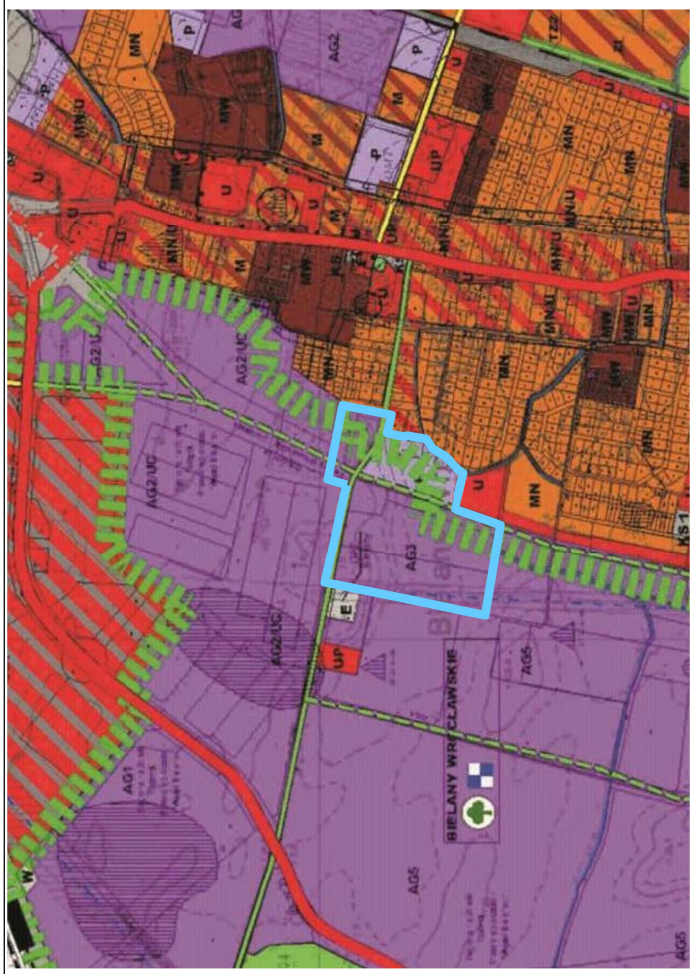
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr/...../15
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia marca 2015r.

LEGENDA :

OZNACZENIA OBYWIAZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEPISZCZANIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	SYMBOL TERENU
	NIERZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBSZAR OBYWIAZKOWEGO ZAGOSPODAROWANIA ZIELENIA
	GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
PRZEPISZCZANIU TERENU:	
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
	TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ

Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVII/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku ze zmianą



Obszar objęty opracowaniem planu

Pozwiedza się zgodność/nieśiężkość kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
Nazwa materiału zasobu geodezyjnego i kartograficznego	MAPA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu geodezyjnego i kartograficznego	1144/1
Data wykonania kopii	29.05.2014

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../15

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Tęczowej, Przestrzennej, Słonecznej i Handlowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 - tekst jednolity), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Kobierzyce, rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia od 29 stycznia 2015r. do 13 marca 2015r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Tęczowej, Przestrzennej, Słonecznej i Handlowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 - tekst jednolity), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.i), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Tęczowej, Przestrzennej, Słonecznej i Handlowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne które należą do zadań własnych gminy:

1. budowa dróg publicznych, wyznaczonych w planie;
2. modernizacja istniejących dróg publicznych;
3. rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia ulic i dróg.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych Gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych m.in. środki pozyskane w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

UZASADNIENIE

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Tęczowej, Przestrzennej, Słonecznej i Handlowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Tęczowej, Przestrzennej, Słonecznej i Handlowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 - tekst jednolity),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1587),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013r., poz. 1232 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r., Nr 213 poz. 1397 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013r., poz. 1205 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014r., poz. 1446 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r., poz. 627 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2011r. Nr 212, poz. 1263 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014r., poz. 518 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 260 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r., poz. 1235 – tekst jednolity z późn. zm.).

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXXVIII/569/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 lutego 2014r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Tęczowej, Przestrzennej, Słonecznej i Handlowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

Plan zawiera część tekstową w formie uchwały, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Ustalenia planu nie naruszają 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 XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r. oraz Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r., oraz są zgodne z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu oraz na internetowej stronie urzędu BIP, o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu

10 października 2014r. W dniach od 10 września 2015r. do 23 października 2015r. udostępniony był do opinii i uzgodnień z uwzględnieniem ustaleń art. 17 ust. 1 pkt. 6a i 6b oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia od Instytucji do tego uprawnionych. Uzyskał również zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych II klasy bonitacyjnej o powierzchni 0,0109 ha oraz gruntów rolnych IIIB klasy bonitacyjnej o powierzchni 0,4491 ha, na cele nierolnicze. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz prognozę finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W dniach od 29 stycznia 2015r. do 27 lutego 2015r. w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z możliwością wnoszenia uwag do 19 października 2012r.

W dniu 19 lutego 2015r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu i udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w podanym do publicznej wiadomości terminie, tj. do dnia 13 marca 2015 r., nie wniesiono uwag,

Po uchwaleniu planu przez Radę Gminy Kobierzyce uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.