Projekt

z dnia 14 listopada 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy autostradą A4 i ul. Czekoladową w północno-zachodniej części obrębu Bielany Wrocławskie – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr LII/1038/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy autostradą A4 i ul. Czekoladową w północno-zachodniej części obrębu Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy autostradą A4 i ul. Czekoladową w północno-zachodniej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A, zwany dalej planem miejscowym obejmującym część obszaru, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr LII/1038/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 lutego 2024 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik graficzny nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące 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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) granica obszaru objętego uchwałą;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
5) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako 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, z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gazownictwa, przy czym wykluczenia nie obejmują: stacji paliw płynnych, stacji gazowych i stacji redukcyjnych gazu wysokiego ciśnienia oraz sieci technicznych;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,

   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,

   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,

   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 obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;

3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

4) 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 wynikającym z ich sąsiedztwa;

5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

1) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu;

3) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi w obrębie stanowiska archeologicznego o numerze 35/107/81-28-AZP (osada kultura łużycka) wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem - w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) minimalna powierzchnia działek: 1000m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek: 10m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60^o do 120^o;

4) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10m^2, minimalna szerokość działki 2m.

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

1. Ustala się realizację i/lub się wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych.

2. Usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10m;

2) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;

3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m na 5m;

4) minimalna szerokość pasa ruchu:

a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3,5m,

b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4m;

5) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m.

3. Ustala się liczbę miejsc parkingowych:

1) dla samochodów osobowych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,

2) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach parkingowych;

3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;

4) w ramach dopuszczonej minimalnej liczby miejsc do parkowania należy wyznaczać miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

4. Należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące skrzyżowania z drogami publicznymi wyższej kategorii.

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wskazuje się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 35m i 2m od osi gazociągu (zgodnie z rysunkiem planu), w obrębie której obowiązują przepisy odrębne w tym:

   a) obowiązuje wymóg zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,

   b) w pasie o szerokości 3m od osi gazociągu obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów,

   c) zagospodarowanie terenu należy uzgodnić z zarządcą gazociągu,

   d) wyklucza się prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,

   e) zagospodarowanie terenu, w tym lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wymaga uzgodnienia z zarządcą gazociągu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

2) dla terenu lasu 1L ustala się:

   a) wydzielenie pasa gruntu bez drzew i krzewów o szerokości 2m z obu stron osi gazociągu, licząc od osi gazociągu do pni drzew lub do krzewów,

   b) zakaz zabudowy, z wykluczeniem infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

   a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, z wykluczeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;

5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

   a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:

      - z rozdzielczej sieci wodociągowej,

      - z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) w ramach zwykłego korzystania z wód, w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o parametrach nieprzekraczających wartości, które w myśl przepisów odrębnych wymagałyby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub zezwolenia wodnoprawnego;

6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych - z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się:

a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 500kW, z wykluczeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się teren infrastruktury i/lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1I-ZP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków na: 5m;

b) dla budowli na: 10m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

2) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,8;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,2;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 15. 1. Wyznacza się teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1IK, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren kanalizacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków na: 5m;

b) dla budowli na: 10m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

2) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,8;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,2;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 16. 1. Wyznacza się teren wodociągów i/lub teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1IW-IK, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren wodociągów,

b) teren kanalizacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, pod warunkiem, że granica ta nie stanowi granicy pasa drogowego autostrady.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków na: 5m;

b) dla budowli na: 10m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

2) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,8;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,2;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 17. 1. Wyznacza się teren lasów oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem od 1L, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - lasy, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązuje zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.

§ 18. 1. Wyznacza się teren autostrady, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDA, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - autostrada.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDD, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY AUTOSTRADĄ A4 I UL. CZEKOLADOWĄ W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU BIELANY WROCŁAWSKIE - CZĘŚĆ A

rysunek planu miejscowego

w skali 1:1000

0 100 200 m

SR.10778.1.28.KZP

1KDA

1IW-IK

1IK

1I-ZP

1KDD

1L

ul. Macmillana

LEGENDA

- Granica obszaru objętego uchwałą
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 6. Linia wymiarowa wraz z wymiarem
- A A Nieprzekraczalna linia zabudowy
- I-ZP Teren infrastruktury technicznej i/lub zieleni urządzonej
- IK Teren kanalizacji
- IW-IK Teren wodociągów i/lub kanalizacji
- L Teren lasu
- KDA Teren autostrady
- KDD Teren drogi dojazdowej
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Stanowisko archeologiczne
- Gazociąg wysokiego ciśnienia
- Strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia

wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce
uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r.
zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023
z dnia 14 lutego 2023r.



Załącznik graficzny nr 1
do uchwały nr .....
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia .....
DZ. URZ. WOJ. .....
Ogłoszony: .....

Licencja nr TN.430.119.2024_0223_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH ETRF2000-PL / CS2000/18

A180a

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 13 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

Ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 13 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) zadania własne gminy.
2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizacje przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.).
5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 poz. 266 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 13 listopada 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy autostradą A4 i ul. Czekoladową w północno-zachodniej części obrębu Bielany Wrocławskie – część A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy autostradą A4 i ul. Czekoladową w północno-zachodniej części obrębu Bielany Wrocławskie – część A sporządzony został na podstawie uchwały nr LII/1038/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 lutego 2024 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obszaru położonego pomiędzy autostradą A4 i ul. Czekoladową w północno-zachodniej części obrębu Bielany Wrocławskie – część A jest ustalenie: terenu wodociągów [IW-IK] na działkach nr 280/35 i 280/77; terenu kanalizacji [IK] na części działki nr 280/49 (pod projektowaną stację zlewczą) oraz terenu infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej [I-ZP] na części działki nr 280/49. Ponadto nastąpi uaktualnienie wskaźników i parametrów urbanistycznych w tym wskaźników ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych. Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: opisać przeznaczenia zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r., poz. 2404); wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce", uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego

oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

6) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.

7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;

b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych.

W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej. W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkłada się do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy autostradą A4 i ul. Czekoladową w północno-zachodniej części obrębu Bielany Wrocławskie – cześć A wraz z raportem.