

**UCHWAŁA NR XXVIII/523/17
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 22 czerwca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul.
Klecińskiej w północnej części wsi Bielany Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XX/369/16 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej w północnej części wsi Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej w północnej części wsi Bielany Wrocławskie zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały jest integralną częścią planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) 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 do uchwały.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają znaczenie informacyjne.

§ 3. W planie nie określa się następujących ustaleń wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ze względu na brak potrzeb;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.);
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów oraz brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.);

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 5) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.); wniosków z audytu krajobrazowego oraz brak dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
 - 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
 - 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, które dopuszczone zostało na danym terenie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
 - 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków w granicach terenu, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: podziemnych części budynku, schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych, na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15m²;
 - 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod budynkami na działce budowlanej, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
 - 8) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Wyznacza się zabudowę usługową jako kategorię przeznaczenia terenu służącego do prowadzenia działalności usługowej i rzemieślniczej w zakresie:

- 1) usługi finansów - 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;
- 2) usługi gastronomii - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) usługi handlu detalicznego - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów o łącznej powierzchni sprzedaży do 200m², 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;

- 4) usługi obsługi firm i klienta - tereny przeznaczone pod lokalizację biur związanych z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, laboratoriami technicznymi, działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży, usługi przewodnickie i informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie;
- 5) usługi turystyki – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli i innych obiektów związanych z funkcją noclegową;
- 6) usługi kultury - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury;
- 7) niepubliczne usługi oświaty - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z: prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 8) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1U zalicza się w zakresie ochrony przed hałasem do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości.

3. Powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym. krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

2. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości: Nowo wydzielone działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości muszą spełniać następujące warunki:

- 1) minimalne powierzchnie działek: 800m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 18 m,
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 80⁰ do 100⁰.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ul. Klecińską znajdującą się poza granicą obszaru objętego planem.

2. W ramach realizacji dróg wewnętrznych dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek, na całym obszarze objętym planem, o parametrach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

3. Obowiązują następujące parametry dróg wewnętrznych:

- 1) 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 2 działek;
- 2) szerokość pasa ruchu nie może być mniejsza niż:

- a) 2,5m, dla dróg z dwoma pasami ruchu,
- b) 3,5m, dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu;
- 3) obowiązuje zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących parametrów placów manewrowych;
4. W zakresie parkowania pojazdów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:
 - 1) dla usług, w tym usług handlu do 100m² powierzchni sprzedaży:
 - 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) następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług,
 - d) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
 - e) dla usług turystyki obowiązuje nie mniej niż 1,2 miejsca postojowe na 1 pokój hotelowy (motelowy);
 - 2) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1 i 2, należy odpowiednio sumować;
 - 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach;
 - 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
 - 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz jej parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, o mocy nie większej niż 100kW.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.
6. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń, budowli podczyszczających ścieki odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie inwestora.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, o mocy nie większej niż 100kW.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w rozumieniu § 5 uchwały, w tym usługi z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, obsługi firm i klienta, turystyki, kultury oraz niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z logistyką (magazyny, składy, bazy), handlem hurtowym, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, usługami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej od strony ulicy Klecińskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 2,0;
 - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
 - 4) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać 3;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokości budynków nie mogą przekraczać 12m;
 - b) wysokość budowli nie może przekraczać 15m;
 - 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) geometria dachów:
 - dachy spadziste, w tym łukowe,
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i innych podobnych oraz nietradycyjnych wykończeń okapów,
 - b) spadki połaci dachów: od 30° do 45°,
 - c) kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - d) rodzaj i kolor pokrycia dachu: dachówka lub pokrycie dachówkopodobne, w dowolnym kolorze;
3. Minimalna powierzchnia działki:
- 1) dla jednego budynku usługowego = 800m²;
 - 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną powierzchnię działki.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 12. 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, określa się na 30%.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Kobierzyce

Elżbieta Regulska

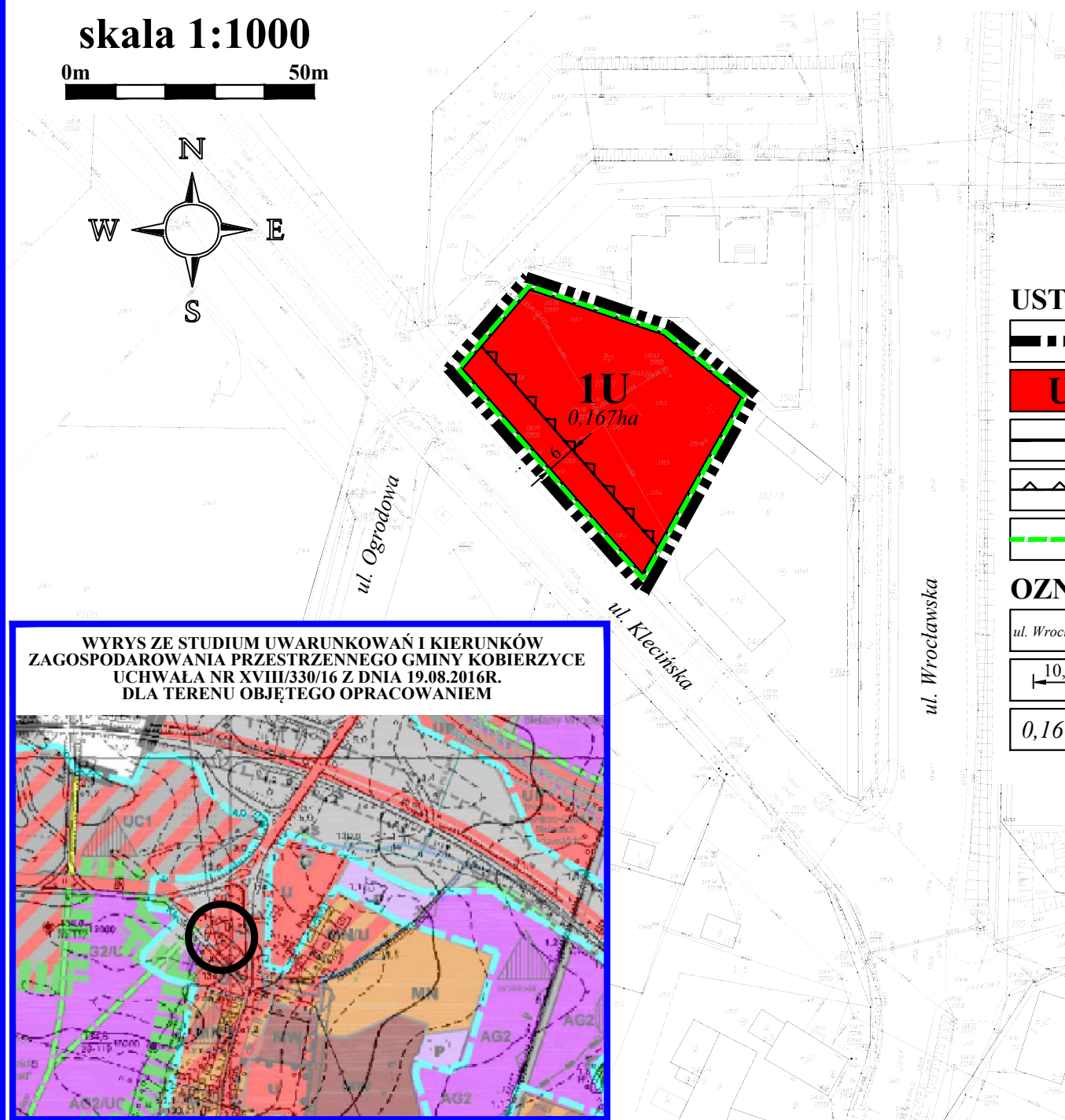
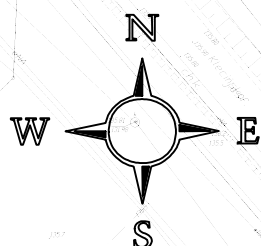
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. KLECIŃSKIEJ W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE RYSUNEK PLANU



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVIII/523/17
RADY GMINY KOBIERZYCE
Z DNIA 22 CZERWCA 2017R.



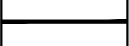
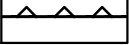

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
Z DNIA

skala 1:1000
0m 50m

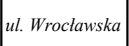
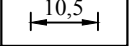
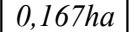


LEGENDA:

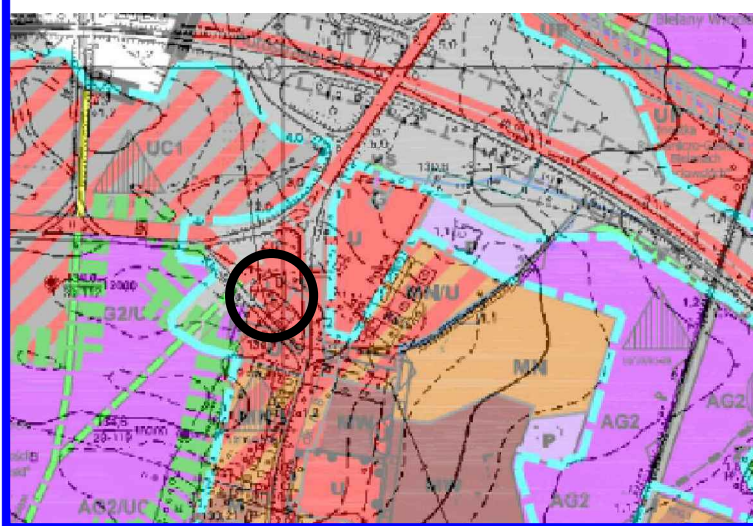
USTALENIA REGULACYJNE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  NAZWY ULIC
-  WYMIARY W METRACH
-  POWIERZCHNIE TERENÓW W HEKTARACH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE
UCHWAŁA NR XVIII/330/16 Z DNIA 19.08.2016R.
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU XX/369/16 Z DNIA 28.10.2016R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 0,167 ha

PRACOWNIA PROJEKTOWO - USŁUGOWA Witkowski & Sławik s.c. ul. Krótka 5, 57-100 Strzelin, e-fax 71 716 55 49	
TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. KLECIŃSKIEJ W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE	
CZĘŚĆ:	RYSUNEK PLANU
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr Lesław Witkowski mgr inż. Marcin Sławik
SKALA 1:1000	DATA 06.2017

A129

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/523/17
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 22 czerwca 2017 r.

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/523/17
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 22 czerwca 2017 r.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej w północnej części wsi Bielany Wrocławskie sporządzony został na podstawie uchwały Nr XX/369/16 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej w północnej części wsi Bielany Wrocławskie.
2. Projekt planu obejmuje teren dz. 101/1 położonej w północnej części obrębu geodezyjnego wsi Bielany Wrocławskie przy ul. Klecińskiej o powierzchni 0,1672 ha, oznaczonej ewidencyjnie jako Bp.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ogrodowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie uchwalony uchwałą Nr XI/156/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 16 października 2015 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 maja 2015 r., poz. 2061. W obowiązującym planie teren przeznaczony jest na cele zabudowy usługowej (teren 33U). Opracowany aktualnie plan miejscowy zachowuje dla dz. 101/1 podstawowe ustalenia obowiązującego mpzp, zmieniając ustalenia w zakresie kolorystyki pokrycia dachu. Plan został również dostosowany do zakresu ustaleń wynikających z obowiązującej obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073).
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej w północnej części wsi Bielany Wrocławskie poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej w północnej części wsi Bielany Wrocławskie uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
 - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- 4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,
 - 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - 6) zagospodarowania terenów górniczych,
 - 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego zachowują podstawowe ustalenia obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie uchwalony uchwałą Nr XXVII/336/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 stycznia 2013r. Zmiany w odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego dotyczą kolorystyki pokrycia dachu oraz dostosowania zakresu ustaleń planu do obowiązującej obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073). Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Bielany Wrocławskie.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz ustalenia obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie uchwalony uchwałą Nr XXVII/336/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 stycznia 2013r.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu określają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych przed zanieczyszczeniami,
 - b) plan miejscowy nie obejmuje gruntów rolnych lub leśnych wymagających ochrony przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu 1U,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej w północnej części wsi Bielany Wrocławskie wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Polska Gazeta Wrocławska” z dn. 3.12.2016 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej w północnej części wsi Bielany Wrocławskie wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 30 listopada do 22 grudnia 2016 r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073).
 - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 kwietnia do 16 maja 2017 r. Do dnia 31 maja 2017 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 15 maja 2017 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.
 - e) we wskazanym terminie, tj. do dnia 31 maja 2017 r., nie zostały złożone żadne uwagi do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
 - 13) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 14) tereny zabudowy usługowej został wyznaczony w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
 - 15) ustalenia planu miejscowego nie dotyczą terenów przeznaczonych do przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
 - 16) zabudowa usługowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) – zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-

- gospodarczą i potrzeby inwestorów.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy obojętna finansowo, ponieważ plan nie przewiduje wydatków z budżetu gminy na realizację zadań celu publicznego.