

**UCHWAŁA NR XL/776/18
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 29 czerwca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy
ul. Logistycznej w południowo-środkowej części obrębu Bielany Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/524/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Logistycznej w południowo-środkowej części obrębu Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXIX/756/18 z dnia 8 czerwca 2018r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Logistycznej w południowo-środkowej części obrębu Bielany Wrocławskie, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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, krajobrazów priorytetowych.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia 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;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

5) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenu;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **produkcja** – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości;
- 2) **rola**;
- 3) **usługi publiczne** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
 - a) usługi oświaty, nauki, kultury,
 - b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,
 - c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,
 - d) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji,
 - e) administracja publiczna,
 - f) infrastruktura techniczna, w tym zbiorniki wód opadowych;
- 4) **zabudowa usługowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
 - a) **budownictwo** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych, w tym obsługa serwisowa i naprawa maszyn budowlanych,
 - b) **finanse** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - c) **gastronomia** – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - d) **handel detaliczny** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - e) **handel hurtowy** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
 - f) **niepubliczne usługi oświaty** – 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 towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną,

- g) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia i opieki nad osobami chorymi i niepełnymi, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia,
 - h) **obsługa firm i klienta** – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
 - i) **obsługi pojazdów samochodowych** – tereny przeznaczone pod lokalizację: salonów samochodowych, parkingów, obiektów do parkowania, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw,
 - j) **sport i rekreacja** – tereny przeznaczone pod urządzenia, obiekty i ośrodki sportowo-rekreacyjne oraz rozrywkowe, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
 - k) **turystyka** – tereny przeznaczone pod działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych,
 - l) **transport** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, a także stacje paliw i myjnie samochodowe wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - m) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z: fryzjerstwem, usługami kosmetycznymi, zegarmistrzowskimi, naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, a także studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, intrologatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie;
- 5) **wody powierzchniowe śródlądowe;**
- 6) **zieleń izolacyjna** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej, pełniące funkcje izolacyjno-ochronne, mające na celu zmniejszenie ponadnormatywnych poziomów oddziaływania na środowisko z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - 7) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, urządzenia rekreacji oraz inne urządzenia i obiekty towarzyszące.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) 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 lub produkcyjną;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi w obrębie stanowisk archeologicznych o numerach: 7/7/81-28 AZP, 31/30/81-28 AZP, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem: R - zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem: ZI - zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla terenów UP, U/P - 2000m²,
 - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 10m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) 20m dla terenu, o którym mowa w pkt. 1 lit. a,
 - b) 2m dla pozostałych terenów, o których mowa w pkt. 1 lit. b;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20⁰ do 160⁰.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek dla infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu, w tym m.in. dla stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z zapleczem budowy;
- 2) tymczasowe zagospodarowanie może odbywać się do czasu zagospodarowania danego terenu zgodnie z ustaleniami planu.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/P, 2U/P, 3U/P ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa z zakresu: budownictwa, finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, usług drobnych, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta, obsługi pojazdów samochodowych, transportu;
- 2) produkcja;
- 3) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną;
- 4) drogi wewnętrzne.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości:
 - a) 25m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6m od zachodniej granicy terenów (ul. Logistyczna położona poza planem), zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 3m od linii rozgraniczającej z terenem 1WS oraz od wschodniej granicy terenu 3U/P (ciek wodny położony poza planem), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 24m;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) ustala się maksymalną wysokość dla budowli, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu elementu budowli – 60m.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 85%;
- 2) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,8.

4. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1, pkt. 4 – 10m.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) dla produkcji oraz usług z zakresu transportu – 1 miejsce parkingowe na 4 stanowiska pracy;
- 2) dla usług:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20m² do 50m²,
 - c) na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni usług – 2 miejsca postojowego, z zaokrągleniem w górę,
 - d) w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP, 3UP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi publiczne;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) pętla autobusowa,
 - c) wody powierzchniowe,
 - d) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną,
 - e) garaże, zabudowa gospodarcza,
 - f) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDD, 2KDD, 3KDL oraz od zachodniej granicy terenów 2UP, 3UP (ul. Logistyczna położona poza planem), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 8m od wschodniej granicy terenu 1UP, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3m, od linii rozgraniczającej z terenem 1WS oraz od południowej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15m;
- 3) ustala się maksymalną wysokość dla budowli, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu elementu budowli – 60m;
- 4) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 85%;
- 2) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 3,0.

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

- 1) nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 50m²;
- 2) każde następne 1 miejsce postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1TI, 2TI, 3TI ustala się przeznaczenie na tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7m;
- 2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu elementu budowli – 12m;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 4) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę przejazdów przez ciek i rowy.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZI, 2ZI ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - d) drogi wewnętrzne.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - c) zalesienia i zadrzewienia.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDL do 4KDL ustala się przeznaczenie podstawowe – komunikacja publiczna: drogi klasy L-lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi 1KDL: 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla dróg: 2KDL, 3KDL: 15-30m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi 4KDL: 15-25m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się przeznaczenie podstawowe – komunikacja publiczna: drogi klasy D-dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla dróg: 1KDD, 2KDD: 10m – 25m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi 3KDD: 10m – 27m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDg, 2KDg ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 3m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

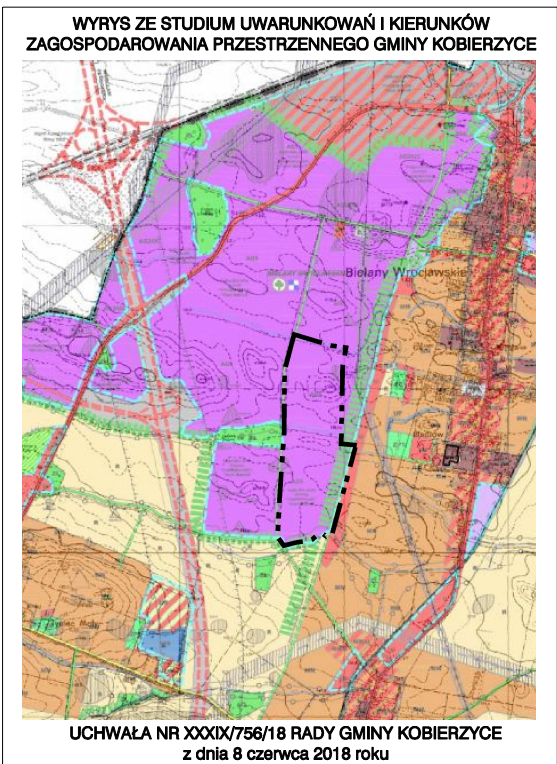
Przewodnicząca Rady Gminy
Kobierzyce

Elżbieta Regulska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. LOGISTYCZNEJ
W POŁUDNIOWO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI OBRĘBU BIELANY WROCŁAWSKIE

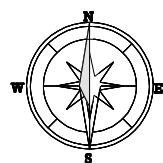


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL/776/18
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 czerwca 2018 r.



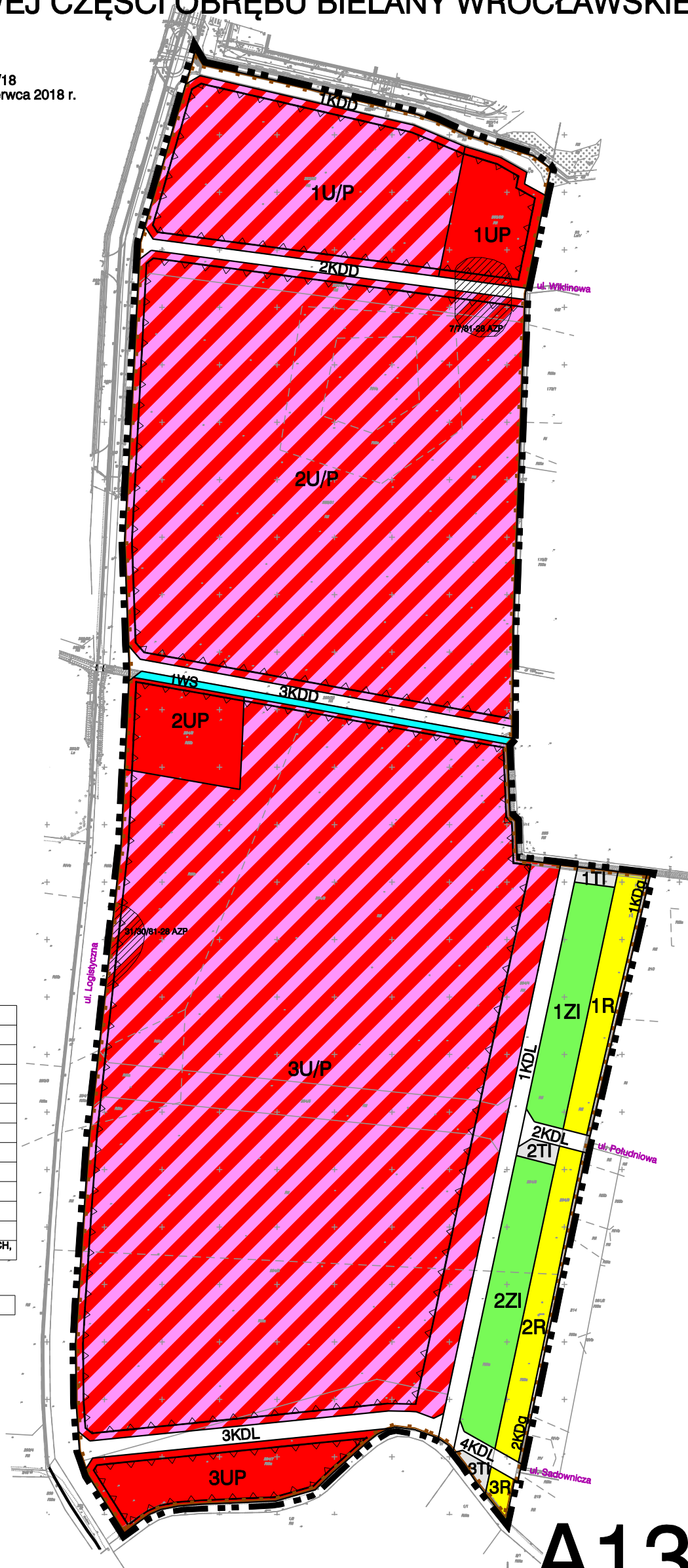
LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU	
	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	U/P TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH
	UP TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
	TI TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	R TERENY ROLNICZE
	WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
	KDL TERENY DRÓG KLASY L-LOKALNEJ
	KDD TERENY DRÓG KLASY D-DOJAZDOWEJ
	KDg TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW
OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU	
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



0 50 100 m

Skala 1:2000



A136

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/776/18

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 29 czerwca 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Logistycznej w południowo-środkowej części obrębu Bielany Wrocławskie

Ze względu na brak nieuwzględnionych 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 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/776/18

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 29 czerwca 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Logistycznej w południowo-środkowej części obrębu Bielany Wrocławskie, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Logistycznej w południowo-środkowej części obrębu Bielany Wrocławskie sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XXVIII/524/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 czerwca 2017 r.

2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu wsi wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*”.

3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

4. Plan uwzględnia w szczególności:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, które dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania, zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

2) Wyznaczając tereny pod produkcję, zabudowę usługową, usługi publiczne, infrastrukturę techniczną i tereny komunikacji uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Bielany Wrocławskie rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar wsi jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego, natomiast nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania leśnego.

4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

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 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 wsi Bielany Wrocławskie w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej.

Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

5. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt. 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów

zurbanizowanych.

6. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby wprowadzenia zmiany w przeznaczeniu terenu, wynikającej z zamierzenia inwestycyjnego Gminy polegającej na lokalizacji terenów produkcyjnych, zabudowy usługowej, usług publicznych, infrastruktury technicznej i komunikacji. Zmiana przeznaczenia terenu w mpzp jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów pod produkcję, zabudowę usługową, usługi publiczne, infrastrukturę techniczną i tereny komunikacji.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353).

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko w stosunku do stanu istniejącego.

Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 marca 2018 r. do 16 kwietnia 2018 r.

W dniu 12 kwietnia 2018 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016r.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

–rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

–rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

–rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaistniały przesłanki do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Logistycznej w południowo-środkowej części obrębu Bielany Wrocławskie przez Radę Gminy Kobierzyce.