

**UCHWAŁA NR XLVI/675/14
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 14 października 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy
ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 594, z późn. zm.¹⁾), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późn. zm.²⁾), oraz Uchwałą Nr XXXI/471/13 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 21 czerwca 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie, po stwierdzeniu iż przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/304/12 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 23 listopada 2012 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie, zwany w dalszej części niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar w granicach ustalonych na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust 1, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) 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 i stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) obowiązujących ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartą w rozdziałach;
- 2) obowiązujących ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
 - a) granicę obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole literowe z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenie:
 - **1MN/U**, **2MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
 - **1K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r., poz. 645, poz.1318 oraz z 2014r., poz. 379, poz. 1072.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r., poz.951 i poz.1445; z 2013r., poz.21, poz.405, poz.1238, poz. 1446 oraz z 2014r., poz. 379, poz. 768.

- **1E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- **1KDL** – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
- **1KDD** – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (obejmującą w całości obszar objęty planem).

4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

5. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem, problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 5, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) przepisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) przepisów dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru, o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje minimum 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, minimum 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie, nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod budynkami, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, na działce budowlanej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 7, ust. 1, pkt 1, lit. d, f, g;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 9) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej** – należy przez to rozumieć teren, na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;

- 10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach niniejszej uchwały spośród zakresów niżej wymienionych:
- a) 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,
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) usługi gastronomii – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - e) usługi handlu detalicznego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedażowej do 200m², 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, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - f) 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, urządzanie wystaw, pakowanie,
 - g) usługi sportu i rekreacji – tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi,
 - h) usługi turystyki – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli i innych obiektów związanych z funkcją noclegową.
- 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć definicję urządzeń, zgodnie z art.143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku, o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 4. 1. Wydziela się, na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1MN/U** i **2MN/U**.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług turystyki,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem pkt 3:
- a) usługi z zakresu: sportu i rekreacji,
 - b) miejsca do parkowania, ciągi piesze i rowerowe,
 - c) zieleni urządzona,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 9:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością robót budowlanych,
 - b) realizacja nowej zabudowy,
 - c) typy zabudowy mieszkaniowej – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - d) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 1,2,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%,
 - f) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 13,
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - j) liczba kondygnacji nadziemnych budynków innych niż wymienione w lit. i – nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - k) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 12,00m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie więcej niż 7,00m,
 - l) wysokość budynków innych niż wymienione w lit. k – nie więcej niż 7,00m,
 - m) geometria dachów (rodzaj dachów) budynków mieszkalnych i usługowych – spadziste, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$,
 - n) geometria dachów (rodzaj dachów) budynków innych niż wymienione w lit. m – płaskie lub spadziste – o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$,
 - o) dopuszcza się, w połaciach dachów, stosowanie okien, lukarn, świetlików,
 - p) ustalony przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych w lit m i n, nie obowiązuje dla innych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit o, zadaszeń: wejść do budynków, tarasów;
- 4) wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie obowiązują w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej, sytuowanych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 5) zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej, może być realizowane jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej.

§ 5. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem: **1K**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1K**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – kanalizacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust 1, miejsca do parkowania, zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 9:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem robót budowlanych;
- 2) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%;
- 4) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie więcej niż 1 kondygnacja;
- 6) wysokość nowo realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – nie więcej niż 5m;
- 7) geometria dachów – płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci w przedziale $6^{\circ} \div 45^{\circ}$.

§ 6. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem: **1E**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust 1, zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 9:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem robót budowlanych;
- 2) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,25 i nie więcej niż 0,9;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 5%;
- 4) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 90%;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie więcej niż 1 kondygnacja;
- 6) wysokość nowo realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – nie więcej niż 5m;
- 7) geometria dachów – płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci w przedziale $6^{\circ} \div 45^{\circ}$.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zasad i warunków sytuowaniatablic i urządzeń reklamowych, a także standardów jakościowych ogrodzeń

§ 7. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **1K** i **1E** ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U** :
 - a) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodziennym wolnostojącym winna być nie mniejsza niż 360m²,
 - b) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodziennym w zabudowie bliźniaczej winna być nie mniejsza niż 225m²;

- 2) w zakresie sposobu usytuowania budynków wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. d, e i f):
- a) w odległości 4,00m, liczonej od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **1K** i **1E** (graniczących od zachodu z drogą publiczną klasy lokalna, ul. Dworcową, znajdującą się poza obszarem planu),
 - b) w odległości 6,00m liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy dojazdowa, oznaczonej symbolem **1KDD**, z dopuszczeniem zachowania istniejącego budynku na terenie oznaczonym symbolem **1E**,
 - c) w odległości 6,00m liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy lokalna, oznaczonej symbolem **1KDL**,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a, b, c, nie obejmują:
 - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,
 - schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych,
 - zewnętrznej termomodernizacji,
 - e) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,50 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną na rysunku planu, w odległości 10,0m liczonej od linii rozgraniczających tereny **1MN/U** i **2MN/U**, **1K** (graniczące od wschodu z terenem linii kolejowej, położonej poza obszarem planu);
- 4) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejącego budynku wykraczającego poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, w obrysie jego ścian zewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) w zakresie kolorystyki pokrycia dachowego – stosowanie dla pokryć dachowych barwy ceglastej matowej, brązu i grafitu;
- 6) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych – zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 7) w zakresie umieszczania znaków informacji wizualnej – zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej (w tym tablic i urządzeń reklamowych) o powierzchni reklamowej większej niż 3m²;
- 8) w zakresie standardów jakościowych ogrodzeń – zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szaf przyłączeniowych);
- 9) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się wysokość budowli nie więcej niż 15,00m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w granicy działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej.
4. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U**, realizację garażu, budynku gospodarczego w granicy działki budowlanej, w sytuacji kiedy następuje realizacja garaży lub budynków gospodarczych na bezpośrednio sąsiadujących działkach budowlanych.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Dla obszaru objętego planem. ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakazuje się utwardzanie placów i podjazdów, miejsc do parkowania, obsługujących; projektowaną zabudowę usługową na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U**, projektowaną zabudowę na terenach oznaczonych symbolami **1E**, **1K** oraz instalowanie urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej (w sytuacji kiedy zaistnieje niebezpieczeństwo ponadnormatywnego ich zanieczyszczenia), z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie oczyszczonych ścieków deszczowych na terenie działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U** stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - d) nakazuje się, w okresie prowadzenia robót budowlanych, stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniami wypływającymi z materiałów oraz wyciekami z maszyn i samochodów (w szczególności stosowanie systemów separacji ropopochodnych),
 - e) zakaz wprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych bezpośrednio do gruntu;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – ustala się stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – nakazuje się wykorzystanie do celów budowlanych (w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu) nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się, przemieszczanie nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót, o których mowa w ust. 3, poza obszar objęty planem, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych o ile nie spowoduje to przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN/U**, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 6) w zakresie zieleni – kształtowanie nowej zieleni poprzez wprowadzenie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Dla ochrony domniemanych zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą w całości obszar objęty planem i oznacza na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi, ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 10. 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki podziału terenów oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U** :

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego nie mniejsza niż 800m²;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego nie mniejsza niż 500m²;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonej działki dla budynku usługowego, nie mniejsza niż 1000m²;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 8m²;
- 5) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniejsza niż 16,00m;
- 6) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniejsza niż 12,00m;
- 7) szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej, nie mniejsza niż 22,00m;
- 8) szerokość frontu działki dla terenu infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 2m;
- 9) kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1 i 2, w stosunku do pasa drogowego, w przedziale 45 ÷ 135.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, w ramach terenów oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U** :

- 1) dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego nie mniejsza niż 800m²;
- 2) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego nie mniejsza niż 500m²;
- 3) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki, miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 1 i 2.

Rozdział 7

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1KDL**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy L - lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen urządzona,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 9: szerokość w liniach rozgraniczających od 1,00m do 5,50, zgodnie z rysunkiem planu (z zastrzeżeniem, iż ustalone szerokości odnoszą się do przekroju ulicy i budowli z nią związanych, położonych w obszarze planu).

§ 12. 1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1KDD**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy D - dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen urządzona,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 9: szerokość w liniach rozgraniczających od 8,50m do 17,50m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, według poniższych wskaźników, określonych jako minimalne, z zastrzeżeniem ust.2:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji mieszkaniowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) usługi, w tym usługi handlu do 100m² powierzchni sprzedaży: (z zastrzeżeniem pkt 3):
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m² do 50m²,
 - c) następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług powyżej 50m²;
- 3) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 4) dla usług turystyki obowiązuje nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 5) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1÷4, należy odpowiednio sumować.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ÷ 4, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 15;
- 2) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 16 do 40;
- 3) 5% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

§ 14. 1. Dla obszaru planu ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
 - a) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody o głębokości nieprzekraczalnej 30m i poborze wody w ilości nie większej niż 10m³/dobę;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo – gospodarczych na zasadach: odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych na zasadach: odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się w obszarze objętym planem lub magazynowanie w zbiornikach, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit a i b;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz na zasadach: dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na obszarze planu;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło na zasadach: ogrzewanie elektryczne, a także indywidualne instalacje centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2.

2. W obszarze objętym planem, dopuszcza się prowadzenie innych przewodów (sieci) niż wymienione w ust. 1, w szczególności teletechnicznych, telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

3. W obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmiany przebiegu lub likwidację istniejących urządzeń, w tym sieci, infrastruktury technicznej, a także budowę nowych urządzeń, w tym sieci, infrastruktury technicznej (wyłącznie kablowych elektroenergetycznych i teletechnicznych), przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media.

4. W obszarze objętym planem nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami: o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

Rozdział 9

Przepisy dotyczące stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 15. Dla terenów, w obszarze objętym, planem, ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30 %.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 17. Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

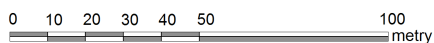
Przewodniczący Rady
Gminy Kobierzyce

mgr Czesław Czerwiec



MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. DWORCOWEJ, W ŚRODKOWO - WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000



LEGENDA:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA GRAFICZNE NA RYSUNKU PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- SYMBOLE LITEROWE Z WYRÓŻNIENIEM CYFROWYM, IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI I OZNACZAJĄCE ICH PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE
- MN/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUGOWEJ
- K** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY L - LOKALNA
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY D - DOJAZDOWA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OBJĘTAJĄCA W CAŁOŚCI OBSZAR OBJĘTY PLANEM)

OZNACZENIE INFORMACYJNE:

- GRANICA STREFY OCHRONNEJ I STREFA TERENU ZAMKNIĘTEGO, WYZNACZONA DECYZJĄ NR IAN-R/0-12/09/2/08 Z DNIA 15.10.1998R. (TERENU LINII KOLEJOWEJ, POŁOŻONEGO POZA OBSZAR OBJĘTY PLANEM) - 10m LICZĄC OD GRANICY TERENU ZAMKNIĘTEGO, DLA KTÓREJ OBOWIAZUJĄ OGRANICZENIA ZABUDOWY, ZGODNIE Z WW. DECYZJĄ



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLVI/675/14
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 14 października 2014r.

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KOBIERZYCE", ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ
NR XXXVII/418/09 RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA
28 SIERPNIA 2009r., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ
NR XXIV/304/12 RADY GMINY KOBIERZYCE,
Z DNIA 23 LISTOPADA 2012r., W SKALI: 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
Powiat Wrocławski
Gmina Kobierzyce
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLVI/675/14
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 14 października 2014r.

A98

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/675/14

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 14 października 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG,
WNIESIONYCH DO PLANU, W TRAKCIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, nie zgłoszono żadnych uwag, nie zachodziła więc potrzeba rozpatrywania uwag i podejmowania stosownych rozstrzygnięć.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/675/14

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 14 października 2014 r.

**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.**

1. Ww. rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce dotyczy następujących, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) utrzymania istniejących przewodów i urządzeń wodociagowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, w tym ich przebudowy, rozbudowy, budowy nowych przewodów i urządzeń;
- 2) budowy dwóch fragmentów dróg publicznych gminnych (klasy lokalna oraz klasy dojazdowa).

2. Sposób finansowania ww. zadań nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy i procedury prawne ze środków własnych gminy, z ewentualnym wsparciem, pozyskanym ze środków zewnętrznych, w tym ze środków z funduszy Unii Europejskiej.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647, z późn. zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Kobierzyce, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej, jest:

- Uchwała Nr XXX/471/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 czerwca 2013 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany planem, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17-20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647, z późn. zm.) oraz przepisami ustawy 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 (tekst jednolity: Dz. U. 2013. poz. 1235, z późn. zm.).

Formą zapisu ustaleń projektu planu jest tekst planu, który stanowi treść niniejszej uchwały Rady Gminy Kobierzyce oraz rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

- rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu 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.

Ww. projekt planu (zgodnie z wymogami ustawowymi), nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/304/12 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 23 listopada 2012r.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Dolnośląskiego jego zgodności z prawem, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 12), zawiera:

1) uchwałę Rady Gminy w Kobierzycach, o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu wraz z dowodami ich ogłoszenia;

3) zawiadomienia instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu planu o przystąpieniu do jego sporządzania, wraz z dowodami ich doręczenia;

4) informacja Wójta Gminy Kobierzyce o braku wniosków do projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) wykazy wniosków złożonych do projektu planu przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych (wykorzystanych) na potrzeby projektu planu wraz z wnioskami wynikającymi z ich analizy;

7) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych;

8) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie;

9) dowody przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień;

10) wykaz opinii do projektu planu;

11) wykaz uzgodnień projektu planu;

12) informacja Wójta Gminy Kobierzyce o braku potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

13) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dworcowej, w środkowo – wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie;

14) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dowodami ich ogłoszenia;

15) protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu wraz z listą obecności;

16) oświadczenie Wójta Gminy Kobierzyce o braku uwag do projektu planu;

17) dokumenty z tytułu ustawy 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 (tekst jednolity: Dz. U. 2013. poz. 1235, z późn. zm.), dokumentujące przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu;

18) uchwałę Rady Gminy Kobierzyce w sprawie uchwalenia miejscowego planu wraz z załącznikami i uzasadnieniem;

19) informację o składzie zespołu autorskiego opracowującego projekt planu wraz z aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.