

**UCHWAŁA NR XI/156/15
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 16 października 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy
ul. Ogrodowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/388/09 z dnia 30 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ogrodowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, po stwierdzeniu, że jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ogrodowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 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 ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) zakazu zabudowy ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami i wjazdami do budynków, garaży wbudowanych, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, galerii, witryn, ramp, klatek schodowych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 2) **obiekty do parkowania** – należy przez to rozumieć samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję, takie jak budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;

- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 8) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 10) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, a także urządzenia monitoringu wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame ze strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) określenie położenia linii zabudowy;
- 7) granice i obszar wydzielenia wewnętrznego;
- 8) symbol wydzielenia wewnętrznego.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

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

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **finanse** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) **gastronomia i rozrywka** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, obiektów działalności cateringowej oraz placówek gastronomiczno-rozrywkowych jak kluby bilardowe, kregielnie, sale taneczne oraz obiektów do nich podobnych, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m² wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **infrastruktura drogowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację placów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów pieszorowerowych, ciągów rowerowych, obiektów do parkowania;

- 5) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację stacji transformatorowych, stacji gazowych, obiektów infrastruktury kanalizacyjnej, obiektów infrastruktury wodociągowej, lokalnych kotłowni;
- 6) **niepubliczne usługi wychowania i kształcenia** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiektów do nich podobnych, a także obiektów kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 7) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej lub udzielaniu świadczeń zdrowotnych i opieki społecznej wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 8) **obiekty kultury** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów upowszechniania kultury, takich jak biblioteki, mediateki, kluby, świetlice, ośrodki kultury, pracownie artystyczne, a także sale wystawowe, widowiskowe i koncertowe oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 9) **obsługa firm i klienta** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością 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 a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 10) **sport i rekreacja** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących uprawianiu sportu i rekreacji, takich jak: kryte w całości lub części urządzenia sportowe, terenowe urządzenia sportowe oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 11) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację punktów usług fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania, wypożyczalnie filmów, a także obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 12) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych zawierających więcej niż 2 lokale mieszkalne lub ich zespół, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 lokale mieszkalne wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 13) **zieleni urządzona** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację zieleni parkowej, skwerów, placów zabaw wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. W obszarze planu dopuszcza się obiekty małej architektury, zieleni towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

§ 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy zagospodarowania terenów** :

- 1) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe i pełne, przy czym nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 2) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) dopuszcza się wyłącznie nośniki reklamowe, których powierzchnia tablicy reklamowej nie może być większa niż 6 m²;
- 4) nie dopuszcza się wolnostojących, trwale związanych z gruntem nośników reklamowych;
- 5) następujące części budynków mogą wykroczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy nie więcej niż:

- a) 1,30 m - w przypadku schodów zewnętrznych, wejść do budynków, klatek schodowych, zadaszeń nad wejściami i wjazdami, pochylni i ramp, garaży wbudowanych,
- b) 1,0 m - w przypadku balkonów, wykuszy, logii, galerii, witryn i tarasów,
- c) 0,8 m - w przypadku okapów, gzymsów, elementów odwodnienia i wystroju elewacji,
- d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30°;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m² dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) 800 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym,
 - c) 500 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym,
 - d) 200 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym lub atrialnym oraz dla budynków nie wymienionych w lit. a, b, c, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 10 m dla działek, o których mowa w pkt 2 lit. a, b i c, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) 6 m dla działek, o których mowa w pkt 2 lit. d, z zastrzeżeniem pkt 4 i , z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działek narożnych, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5 m , z zastrzeżeniem pkt. 5.
- 5) ustalenia pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązuje:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m.

§ 7. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-MW** - należy do terenów mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami, ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie dopuszcza się własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę,
 - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
 - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:

- odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- dla działek, na których sytuowane są budynki mieszkaniowe jednorodzinne obowiązuje zagospodarowanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie przedmiotowej nieruchomości;

b) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się sytuowanie zbiorników bezodpływowych;

6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej lub zbiorników indywidualnych;

7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:

- a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru;

8) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
- b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru,
- c) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym w przypadku istniejącej sieci napowietrznej dopuszcza się jej remont lub przebudowę w formie napowietrznej,
- d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wbudowane w inne obiekty,
- e) nie dopuszcza się stacji transformatorowych słupowych,
- f) budowę stacji transformatorowych kontenerowych dopuszcza się na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;

9) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

10) **w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów** obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż:

- a) 6m dla dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do działki, na której powstanie nie więcej niż 6 działek w zabudowie jednorodzinnej lub 12 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej,
- b) 8m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do działki, na której powstanie więcej niż 12 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej lub więcej niż 6 działek w zabudowie jednorodzinnej;

2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m.

§ 10. 1. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 11. 1. Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamy z granicami obszaru objętego planem.

2. Tereny 1KDPj, 2KDPj ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.

3. Na terenach o których mowa w ust. 2:

- a) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 12. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na 30%.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-MW** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające:

- a) finanse,
- b) gastronomia i rozrywka,
- c) handel detaliczny,
- d) infrastruktura drogowa,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) niepubliczne usługi wychowania i kształcenia,
- g) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej,
- h) obiekty kultury,
- i) obsługa firm i klienta,
- j) sport i rekreacja,
- k) usługi drobne,
- l) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż:
 - a) 30% w przypadku sytuowania budynków mieszkalnych,
 - b) 15% w przypadku sytuowania budynków innych niż mieszkalne;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 3,5;
- 5) wysokość budynków i wymiar pionowy budowli nie może przekraczać 12 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 6m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4;

8) dopuszcza się:

- a) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° z zastrzeżeniem pkt 10,
- b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10°;

9) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) na 30% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 8 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 9;

11) powierzchnia działki budowlanej, przypadająca na jeden lokal mieszkalny:

- a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w układzie wolnostojącym nie może być mniejsza niż 360 m²,
- b) dla jednego segmentu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w układzie bliźniaczym nie może być mniejsza niż 225 m²,
- c) dla jednego segmentu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w układzie szeregowym lub atrialnym nie może być mniejsza niż 150 m², z zastrzeżeniem lit. d,
- d) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (A) powierzchnia działki budowlanej, przypadająca na jeden lokal mieszkalny dla jednego segmentu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w układzie szeregowym lub atrialnym nie może być mniejsza niż 100 m²,
- e) w budynku wielorodzinnym - 150 m², z zastrzeżeniem lit. f,
- f) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (A) powierzchnia działki budowlanej, przypadająca na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nie może być mniejsza niż 120 m²;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie może być mniejsza niż 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 13,
- b) dla budynków mieszkalnego jednorodzinnego w układzie wolnostojącym nie może być mniejsza niż 800 m², z zastrzeżeniem pkt 13,
- c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie bliźniaczym nie może być mniejsza niż 500 m², z zastrzeżeniem pkt 13,
- d) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie szeregowym lub atrialnym nie może być mniejsza niż 200 m², z zastrzeżeniem pkt 13;

13) w przypadku gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 12 parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od terenów 1KDPj, 2KDPj lub od przyległych dróg usytuowanych poza obszarem objętym planem;
- 2) obowiązują miejsca parkingowe towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług, w tym usług handlu do 100 m² powierzchni sprzedaży:
 - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 50 m²,
 - następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług,
 - c) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 3) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, na terenie oznaczonym symbolem 2KS-IT oraz na terenach znajdujących się poza obszarem planu;

- 4) do bilansu miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 10;
- 5) nie dopuszcza się wznoszenia samodzielnych obiektów do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych z wyjątkiem garaży towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS-IT** ustala się przeznaczenie:

- 1) infrastruktura drogowa;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) nie ustala się obowiązku usytuowania terenu biologicznie czynnego na terenie;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 6) wysokość budynków i wymiar pionowy budowli nie może przekraczać 10 m, przy czym nie dotyczy to budowli infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 7) dopuszcza się:
 - a) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 50⁰ z zastrzeżeniem pkt 9,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰;
- 8) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od ulicy Ogrodowej, znajdującej się poza obszarem planu oraz przyległych dróg wewnętrznych na terenie 1MN-MW;
- 2) nie dopuszcza się wznoszenia samodzielnych obiektów do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDPj** i **2KDPj** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i zieleni.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) 5,5m dla ciągu 1KDPj;
- 2) 6 m dla ciągu 2KDPj.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Kobierzyce

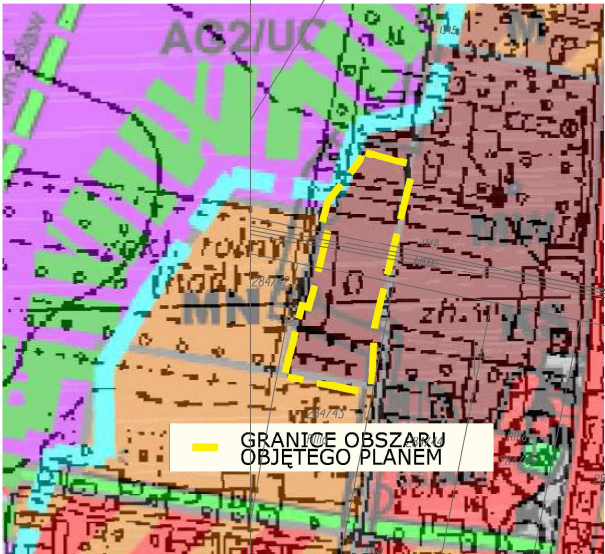
Elżbieta Regulska

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. OGRODOWEJ
W POŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE

A72

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY



LEGENDA

	Granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
	Teren komunikacji i infrastruktury technicznej
	Tereny publicznego ciągu pieszo-jezdznego

Granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej

Teren komunikacji i infrastruktury technicznej

Tereny publicznego ciągu pieszo-jezdznego

	10m
	6m
	1,455 ha
	(A)

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania

Określenie położenia linii zabudowy

Orientacyjna powierzchnia terenu

Granice i obszar wydzielienia wewnętrznego

Symbol wydzielienia wewnętrznego

Przebieg istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XI/156/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 16 października 2015r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/156/15
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 16 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ogrodowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/156/15

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 16 października 2015 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ogrodowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie będą finansowane z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania, przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Uzasadnienie

Uzasadnienie uchwały projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ogrodowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie wraz z podsumowaniem zgodnie z art. 55 ust. 3 i 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Prace nad opracowaniem planu trwały od marca 2015r.; projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zaopiniowany i uzgodniony przez ustawowo wskazane instytucje oraz przeszedł wymaganą przepisami prawa procedurę formalno-prawną.

W toku formalno-prawnym dotyczącym sporządzania planu, zgodnie z art. 46 *Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w tym również dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, a w konsekwencji również jego uchwalenia jest potrzeba korekty przeznaczenia terenu z dostosowaniem do ustaleń obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W chwili podejmowania uchwały dotyczącej przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu, przedmiotowy teren był przeznaczony pod zabudowę usługowo-produkcyjną. Ze względu jednak na rozwój w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, umiejscowienie w obrębie planu zabudowy usługowo-produkcyjnej nie pozostaje celowe. Pozostawienie przeznaczenia pod zabudowę usługowo-produkcyjną wiązałoby się również z uciążliwościami dla otaczającej zabudowy mieszkaniowej. Wobec powyższego zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jest wskazana ze względu na sąsiedztwo oraz korzystna z punktu widzenia zagospodarowania tego obszaru w szerszym kontekście. Nowe przeznaczenie jest również zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i korzystne z punktu widzenia właściciela terenu.

Granice planu zostały określone w taki sposób, aby dokonać niezbędnej korekty ustaleń dla przedmiotowego obszaru. Nie było potrzeby rozszerzania granic planu o inne tereny, bowiem są one objęte innymi obowiązującymi planami. W większości obszaru jest to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie (Uchwała nr XXVII/336/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 stycznia 2013r.). Z tego też powodu sąsiadujące tereny dróg w znacznej mierze są objęte ustaleniami innych planów miejscowych. Dotyczy to w szczególności ulicy Ogrodowej oraz ciągu komunikacyjnego przy zachodniej granicy obszaru planu. Ze względu więc na fakt, iż główna droga dojazdowa do terenu znajduje się poza obszarem planu, w ustaleniach dotyczących obsługi komunikacyjnej konieczne było dopuszczenie obsługi komunikacyjnej od dróg znajdujących się poza obszarem planu. Z uwagi również na fakt, iż ulica Ogrodowa oraz ciąg komunikacyjny, położony przy zachodniej granicy planu, posiadają takie szerokości, iż możliwe jest usytuowanie w ich liniach rozgraniczających miejsc parkingowych, to takie ustalenie również znalazło się w ustaleniach planu. Szerokości tych ciągów komunikacyjnych stwarzają rezerwę terenu, którą z korzyścią dla funkcjonalności obszaru można wykorzystać do zbilansowania miejsc parkingowych dla otaczającej zabudowy. Bez przedmiotowych zapisów ustalenia niniejszego planu byłyby ułomne z punktu widzenia logiki postępowania, odpowiedniego wykorzystania i zagospodarowania terenu, a także celowości uchwalenia planu.

1. Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem planu, we współpracy z zespołem opracowującym projekt planu. Przed opracowaniem planu sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne.

W celu ograniczenia lub eliminacji niekorzystnego wpływu na środowisko będącego efektem realizacji planu miejscowego prognoza zalecała: -konieczność dotrzymania wszelkich obowiązujących norm dotyczących ochrony poszczególnych komponentów środowiska, w szczególności w zakresie klimatu akustycznego i wód podziemnych; -stosowanie do ogrzewania proekologicznych (w tym odnawialnych) źródeł energii, stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji lub podłączenie budynków do zcentralizowanej sieci ciepłowniczej; -ograniczenie uciążliwości do granic działki inwestora.

Wymienione działania znalazły odzwierciedlenie w dopuszczonym przeznaczeniu oraz sposobach zabudowy i zagospodarowania.

Z uwagi na charakter planowanej zabudowy oraz zastosowane ustalenia w projekcie planu prognoza nie przedstawia dodatkowych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

Do rozwiązań służących ochronie środowiska, które zawiera opisywany projekt MPZP należą:

- obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych;
- obowiązek odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- stosowanie do ogrzewania budynków wysokosprawnych urządzeń grzewczych, wykorzystanie paliw niskoemisyjnych;
- objęcie ochroną klimatu akustycznego terenów zabudowy mieszkaniowej poprzez określenie dopuszczalnych poziomów dźwięku w środowisku.

2. Opinie właściwych organów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, 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 został przedstawiony do zaopiniowania i uzgodnienia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska, który do projektu nie wnosił uwag.

Projekt planu, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko został również przedstawiony do opiniowania Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu. Organ ten nie przedstawił stanowiska w wyznaczonym terminie, co tym samym uważa się za równoznaczne z zaopiniowaniem projektu planu bez uwag, zgodnie z art. 24 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Zgłoszone uwagi i wnioski.

Do procedury planistycznej nie zgłoszono wniosków w związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem o ogłoszeniu do przystąpienia do planu (w zw. z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.)).

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu uwagę złożył Tauron Dystrybucja SA; uwaga dotyczyła oznaczenia na rysunku planu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 20kV; uwaga została uwzględniona.

4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było prowadzone.

5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić do przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Skutki realizacji planu podlegają badaniom w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Monitoring poszczególnych komponentów środowiska prowadzi Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Państwowy Instytut Geologiczny, starosta powiatu wrocławskiego, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska oraz ustawie z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne.

Zgodnie z art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko organ opracowujący dokument prowadzi monitoring skutków realizacji postanowień planu w zakresie oddziaływania na środowisko. Monitoring ten powinien być prowadzony w oparciu o wyniki badań przeprowadzonych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, a także innych badań wykonywanych w zależności od zapotrzebowania np. w przypadku pojawienia się skarg mieszkańców na uciążliwość prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan. Analiza i ocena komponentów środowiska powinna odnosić się do obszaru objętego

projektem planu.

Częstotliwość przeprowadzania analiz powinna być uwarunkowana częstotliwością badania aktualności kierunków polityki przestrzennej, zawartych w planach, programach i studiach oraz w aktach prawa miejscowego. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyniki omawianych analiz powinny być przekazywane co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady gminy. Proponuje się zatem, aby analizy dotyczące ochrony środowiska były przeprowadzane również z taką częstotliwością.