

Projekt

z dnia 12 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../2021
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Makowej w środkowo-wschodniej części wsi Bielany
Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293, ze zm.), w związku z uchwałą Nr X/201/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Makowej w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Nr XXI/413/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Makowej w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

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

§ 3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1 - 5, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne sieci i urządzenia jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe, budynki gospodarcze, inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:
 - a) finanse – pośrednictwo finansowe: 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,
 - b) gastronomia – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) handel detaliczny – sprzedaż detaliczna towarów o łącznej powierzchni sprzedaży do 200m², z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) niepubliczne usługi oświaty – działalność niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - e) obsługa firm i klienta – biura związane z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
 - f) usługi drobne – fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
 - g) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - działalność niepublicznych przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,

- h) kultura - budynki teatrów, kin, muzeów, klubów, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, galerii, ekspozycji, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - i) turystyka – budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, z wyłączeniem innych budynków zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
- 2) zieleni urządzona - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, urządzenia rekreacji oraz inne urządzenia i obiekty towarzyszące.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych.

1. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 2) nowe budynki maksymalnie trzykondygnacyjne, nie wyższe niż 12m, trzecia kondygnacja w poddaszu, budynki na rzucie prostokąta;
- 3) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy historycznej,
- 4) budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;
- 5) ustala się zakaz stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiałów okładzinowych;
- 6) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
- 7) ustala się zakaz budowy ogrodzeń z monolitycznych przeseł betonowych; formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowanych, z elementami drewnianymi, metaloplastyką; wysokość ogrodzeń nie może być większa niż 1,60m;
- 8) ustala się zakaz budowy blaszanych garaży i obiektów gospodarczych;
- 9) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 10) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

2. Na terenie 1U znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr A/3838/1782 z dnia 20.08.1966 r. (ul. Kolejowa 6) - budynek spichlerza, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz następujące ustalenia:

- 1) należy zachować bryłę i kształt i geometrię dachu budynku oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

- 5) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych z tworzyw sztucznych z PCV typu „sidding”;
- 6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachów: ceramiczna dachówka karpiówka układana podwójnie w koronkę, w kolorze ceglastym, matowym;
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.
- 8) wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem - w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 16m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną oraz połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza granicą obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległej drogi publicznej w ciągu ul. Makowej.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:

- 1) dla usług:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług,
- 2) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży;
- 3) dla usług turystyki obowiązuje nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowe na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 4) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1 – 3, należy odpowiednio sumować;
- 5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach parkingowych;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 10. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.

6. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki, społecznej, kultury, turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 0 - 8m od linii rozgraniczającej od strony ul. Kolejowej,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej od strony ul. Makowej;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy części budynków o których mowa w lit. a, b, c, liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;

- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalny = 0,10,
 - b) maksymalny = 2,0;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;
- 5) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
 - b) ustala się zachowanie wysokości budynku spichlerza wpisanego do rejestru zabytków,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 15m,
 - d) dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu;
- 7) ograniczenia wysokości zabudowy określone w pkt 6 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 8) geometria dachów:
- a) obowiązuje zachowanie istniejących kątów nachylenia spichlerza obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) dla pozostałych budynków obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne, o spadku połaci dachowych od 38° do 45°,
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) pokrycie dachów budynków: dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym, matowym.

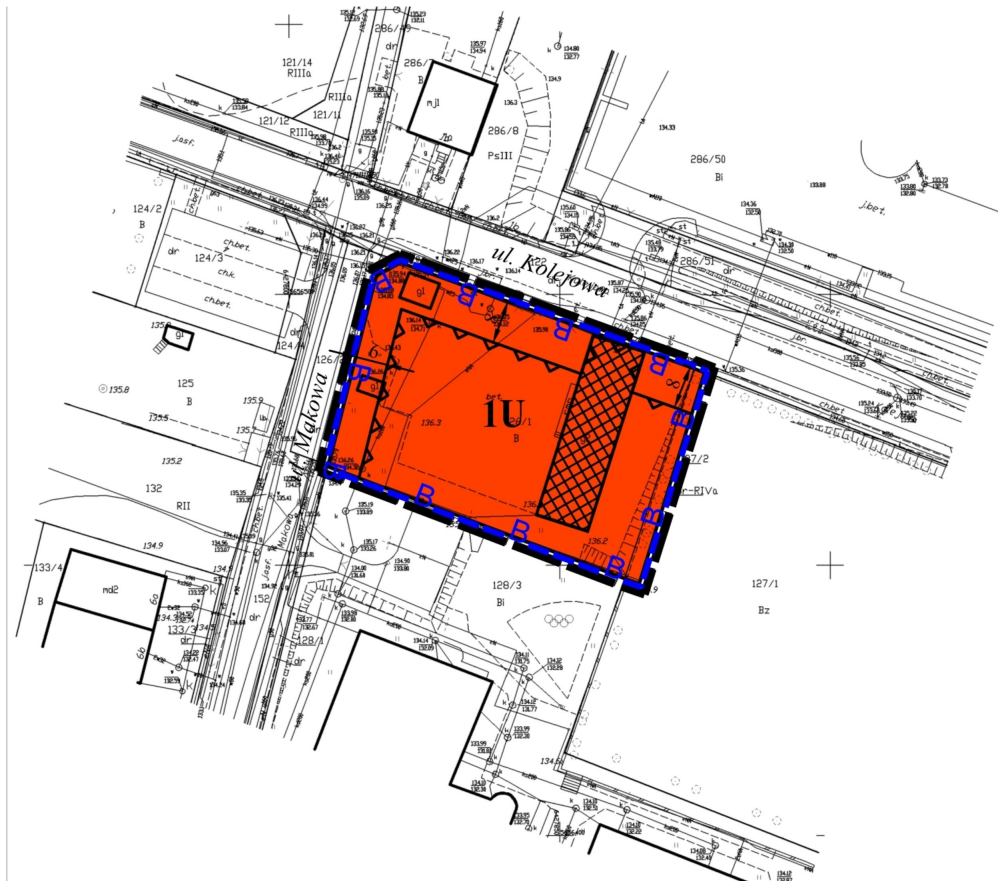
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

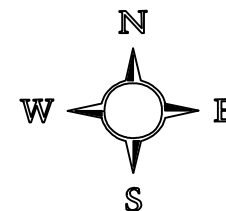
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. KOLEJOWEJ I MAKOWEJ W ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE



RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1



skala 1:1000



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- NAZWY ULIC
- WYMIARY W METRACH

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR X/201/2019 Z DNIA 21.08.2019 R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOSI - 0,25 ha

A154

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Makowej w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie ma podstaw do przeprowadzenia rozstrzygnięcia zgodnie z art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Makowej w środkowo-wschodniej części wsi Bielany
Wrocławskie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik GML

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Makowej w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie sporządzony został na podstawie uchwały Nr X/201/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Makowej w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie.
2. Projekt planu obejmuje dz. 126/1 położoną w środkowo-wschodniej części obrębu geodezyjnego wsi Bielany Wrocławskie przy ul. Kolejowej i ul. Makowej, o powierzchni ok. 0,25 ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Kolejową, Makową, Akacją i Brzozową w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie uchwalony uchwałą Nr XXIX/546/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 września 2017 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 14 września 2017 r., poz. 3821. W obowiązującym planie teren przeznaczony jest na cele zabudowy usługowej. Opracowany plan miejscowy zmienia ustalenia obowiązującego mpzp w szczególności w zakresie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Makowej w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Makowej w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
 - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,

- 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - 6) zagospodarowania terenów górniczych,
 - 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego zmieniają ustalenia obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Kolejową, Makową, Akacjową i Brzozową w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie uchwalonego uchwałą Nr XXIX/546/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 września 2017 r. W obowiązującym planie teren przeznaczony jest na cele zabudowy usługowej. Opracowany plan miejscowy zmienia ustalenia obowiązującego mpzp w szczególności w zakresie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Bielany Wrocławskie.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Kolejową, Makową, Akacjową i Brzozową w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/546/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 1 września 2017 r. w odniesieniu do zabudowy usługowej.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: plan miejscowy nie obejmuje gruntów rolnych lub leśnych wymagających ochrony przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytkowego układu ruralistycznego przez ustalenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ochrony zabytków archeologicznych przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych. Na terenie objętym planem znajduje się budynek zabytkowego spichlerza wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/3838/1782 z dnia 20.08.1966 r. (ul. Kolejowa 6).
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu 1U,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń

- mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Makowej w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 10.02.2020 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kolejowej i Makowej w środkowo-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 10 lutego do 2 marca 2020 r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).
 - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca do 10 sierpnia 2020 r. Do dnia 24 sierpnia 2020 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 3 sierpnia 2019 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.
 - e) we wskazanym terminie, tj. do dnia 24 sierpnia 2020 r. nie złożono uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
 - 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny zabudowy usługowej został wyznaczony w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
 - 16) ustalenia planu miejscowego nie dotyczą terenów przeznaczonych do przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
 - 17) zabudowa usługowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o

której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) – zgodnie z uchwałą nr XIX/376/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

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