

**Projekt**

z dnia 5 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w rejonie ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XV/299/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) 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 ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.

**§ 3.** Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.** Ilekroć 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, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
  - 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; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni) i bram wjazdowych;
- 4) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;
- 5) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) produkcja – należy przez to rozumieć tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno-spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość;
- 2) budownictwo – należy przez to rozumieć tereny firm i baz budowlanych;
- 3) transport – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, parkingi i zaplecza socjalne dla kierowców oraz stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 4) finanse - obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratualnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 5) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 6) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 7) handel hurtowy – należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą hurtową towarów;
- 8) obsługa firm i klienta – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;

- 9) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć usługi związane z prowadzeniem działalności niepublicznych przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków;
- 10) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, z wyłączeniem innych budynków zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
- 11) usługi sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji;
- 12) wypoczynek – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność urządzeń, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki.

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu.

2. Ustalenia ust 1 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** Ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla drogi publicznej klasy lokalnej KDL, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:**

- 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 2) tereny górnicze,
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych,
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**2. W granicach obszaru objętego planem występują:**

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 3) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 1 i 2 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy Prawo wodne - ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem inwestycji związanych z gospodarką wodną.

3. W strefie ochronnej od wału przeciwpowodziowego oznaczonej na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.

#### **§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości**

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek: 1500m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek: 20m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°.

**§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** Na części obszaru objętego planem oznaczonej na rysunku planu jako zasięg powierzchni ograniczających OLS od lotniska Wrocław-Strachowice obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego zakresu łączności publicznej) określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice. Ograniczenia wysokości zabudowy określone są w ustaleniach szczegółowych planu miejscowego dla terenu 1P/U. Ograniczenia wysokości obiektów obejmują także umieszczone na nich urządzenia i instalacje.

#### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych, dla których ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10m;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 20m na 20m;
- 3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m x 5m.

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

- 1) dla zabudowy produkcyjnej oraz usług z zakresu transportu: 1 miejsce parkingowe na 4 stanowiska pracy;
- 2) dla zabudowy usługowej:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
  - d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
  - e) obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m<sup>2</sup> - powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
  - f) turystyka: nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowe na 35m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - g) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej jak dla tego przeznaczenia;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych;
- 7) w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 lit. a-g dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych powstałych na innych terenach, położonych w odległości nie większej niż 150 m od granicy terenu inwestycji, o ile inwestor wykaże się prawem do dysponowania do tymi terenami na cele inwestycyjne.

#### **§ 14. 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, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowi.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 3) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę.

6. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.

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; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U** i **3P/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) produkcja,
  - b) budownictwo,
  - c) transport,
  - d) usługi w zakresie: obsługi firm i klienta, finansów, sportu i rekreacji, wypoczynku, turystyki, gastronomii i rozrywki, handlu hurtowego i detalicznego, niepublicznych usługi zdrowia i opieki społecznej,
  - e) infrastruktura techniczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów 1P/U, 2P/U i 3P/U,

b) zieleń urządzona.

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

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 20,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 85%;

3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 63m, lecz nie więcej niż rzędna 185m n.p.m.,

b) wysokość budowli: maksymalnie 63m, lecz nie więcej niż rzędna 185m n.p.m., z zastrzeżeniem §6;

6) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

b) 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,

c) 6m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS;

8) obszar planu graniczy z rzeką Ślężą - na obszarze przyległym, o szerokości do 1,5m od granicy ewidencyjnej wód obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych dotyczące zakazu grodzenia nieruchomości oraz zabrania zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, wynikające z przepisów odrębnych.

3. W zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów określone w §10 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

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

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 1,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 6m,

b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;

5) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;

7) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

**§ 17.** Wyznacza się teren powierzchniowych wód śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (rzeka Śleza);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzone.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,5m do 16m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5m do 27m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** = 1%;
- 2) dla pozostałych terenów = 30%.

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



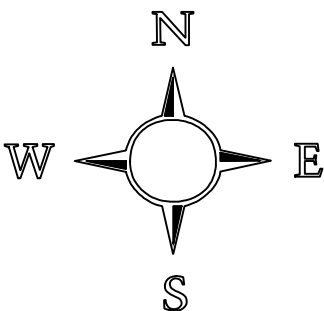
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. NIEBIESKIEJ I ATRAMENTOWEJ W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBREBU BIELANY WROCŁAWSKIE

RYSUNEK PLANU



skala 1:1000

0m 50m 100m



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
Z DNIA

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO  
Z DNIA

LEGENDA:

USTALENIA REGULACYJNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- ELEKTROENERGETYKA
- TEREN POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
- DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
- DROGI WEWNĘTRZNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q10%)
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q1%)
- GRANICA OBSZARU ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q0,2%)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY RZECI ŚLĘZA
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ ŚR. 800mm
- NAZWY ULIC
- WYMIARY W METRACH
- GRANICA ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH OLS OD LOTNISKA WROCŁAW-STRACHOWICE

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XV/299/2020 z dnia 24 stycznia 2020 r.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 13,6 ha

A159



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 w rejonie ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu  
Bielany Wrocławskie podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741, 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 w rejonie ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu 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 w rejonie ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie sporządzony został na podstawie uchwały Nr XV/299/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie.
2. Projekt planu obejmuje obszar położony w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie, przy granicy z miastem Wrocławiem, o powierzchni ok. 13,6ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie, uchwalona uchwałą Nr XLVI/559/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 czerwca 2010r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 193 z dnia 15 października 2010r., poz. 2951.
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 w rejonie ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r., poz. 247); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, z późn. 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 2001r. – 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) 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 220 kV lub większe niż 220 kV, lub 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV,

- 5) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, lub 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
  - 6) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 7) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 8) 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 adaptują ustalenia obowiązującego obecnie planu miejscowego wprowadzając zmiany w zakresie zaktualizowania przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, Q1% oraz Q0,5% oraz dostosowując zakres ustaleń planu miejscowego do obowiązujących obecnie wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych (strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych).
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,
    - 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 ani obszary osuwania się mas ziemnych,
    - d) w granicach obszaru objętego planem występują: obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
    - e) 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 obowiązujących planów miejscowych oraz terenów



- znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych 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 w rejonie ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 1.07.2020r.
    - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Niebieskiej i Atramentowej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 1 lipca do 21 lipca 2020r.
    - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741, z późniejszymi zmianami),
    - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 września do 18 października 2021r. Do dnia 2 listopada 2021r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 12 października 2021 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.
    - e) we wskazanym terminie, tj. do dnia 2 listopada 2021r. nie zostały złożone żadne uwagi do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
  - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
  - 13) 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 uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
  - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- 15) ze względu na przeznaczenie terenów na cele produkcyjno-usługowe plan nie wymagał uwzględnienia maksymalnego wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) nowa zabudowa 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 2021r. poz. 741, z późniejszymi zmianami) – 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:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu dla realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.