

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIII/470/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej, Towarowej, Handlowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej, Towarowej, Handlowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) miejsca parkingowe – miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk postojowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, nie będącymi 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; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu oraz zbiorników retencyjnych;

- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – suma 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;
- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych;
- 5) oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 6) symbol terenu (numer porządkowy oraz symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu);
- 7) granice i obszar wydzielenia wewnętrznego;
- 8) symbol wydzielenia wewnętrznego.

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

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **drogi publiczne**;
- 2) **produkcja** – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości, elektrowni fotowoltaicznych - produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW z wyłączeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni;

- 3) **obsługi komunikacji** – tereny przeznaczone pod: parkingi terenowe, place postojowe, manewrowe, pętle i zatoki autobusowe oraz obiektów budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 4) **zabudowa usługowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
- a) **finansów** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - b) **kultury** – tereny przeznaczone pod: teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury,
 - c) **sportu i rekreacji** – tereny przeznaczone pod działalność urzędów, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
 - d) **gastronomii** – tereny przeznaczone pod działalność: restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - e) **obsługi firm i klienta** – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnia,
 - f) **usług publicznych** – tereny przeznaczone pod usługi użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu: oświaty, nauki, kultury (w tym świetlice wiejskie), usługi związane z ochroną przeciwpożarową, zdrowie i opieka społeczna (publiczne przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, żłobki), sport i rekreacja, administracja publiczna;
 - g) **usług drobnych** – tereny przeznaczone pod: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnia,
 - h) **niepublicznych usług oświaty** – tereny przeznaczone pod: usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - i) **niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod usługi związane z prowadzeniem działalności: niepublicznych przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz: ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, szkół rodzenia, żłobków,
 - j) **handlu detalicznego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - k) **handlu hurtowego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
 - l) **budownictwa** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych,
 - m) **obsługi pojazdów samochodowych** – tereny przeznaczone pod lokalizację: salonów samochodowych, parkingów, obiektów do parkowania, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw,
 - n) **transportu** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

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

- 1) zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 2) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub produkcyjną;
- 4) zalicza się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem terenów usług publicznych UP - do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

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

- 1) dla stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod numerem 40/112/81-28 AZP [osada z późnego średniowiecza], zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P/U, U, UP, KS:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 10m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20⁰ do 160⁰;
- 2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 50m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20⁰ do 160⁰.

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

1. Elektroenergetyka: w granicach pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV (w odległości 7m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 1U, 1UP.

§ 11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zapewnić obsługę komunikacyjną dla terenów o symbolach:
 - a) 1P/U – z drogi 1KDZ (ul. Towarowa) lub z drogi 2KDZ (ul. Handlowa),
 - b) 2P/U, 3P/U i 1KS – z drogi 2KDZ (ul. Handlowa),
 - c) 1UP – z ul. Ogrodowej, znajdującej się poza obszarem objętym planem,
 - d) 1U – z drogi 2KDZ (ul. Handlowa) lub z drogi 1KDL (ul. Tęczowa);
- 2) połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza granicą obszaru objętego planem należy zapewnić poprzez drogi: 1KDGP, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDL;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 10m;
- 4) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - dla produkcji oraz usług z zakresu transportu – 1 miejsce parkingowe na 4 stanowiska pracy,
 - dla usług publicznych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług publicznych,
 - dla usług handlu powyżej 100m² powierzchni sprzedaży w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży,
 - dla pozostałych usług, w tym usług handlu do 100m² powierzchni sprzedaży:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na pow. do 20m²,
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20m² do 50m²,
 - na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni usług - 2 miejsca parkingowe, z zaokrągleniem w górę,
 - w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w lit. a, należy odpowiednio sumować,
 - dla terenu 2P/U do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu 1KS, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - dla terenu 1UP do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - b) dla samochodów ciężarowych:
 - dla usług z zakresu handlu hurtowego oraz transportu:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m²,

- następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 1000m² powierzchni całkowitej,
- dla usług z zakresu handlu detalicznego, budownictwa, obsługi pojazdów samochodowych oraz produkcji:
 - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m²,
 - następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 2000m² powierzchni całkowitej,
- do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach,
- w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w lit. b, należy odpowiednio sumować;

- 6) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 7) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 8) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, w tym m.in. dla stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
 - a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem pkt c,
 - c) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę, z wyłączeniem terenu 1UP;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych) o mocy powyżej 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - b) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii 20kV;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U i 3P/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja,
- b) usługi z zakresu: finansów, kultury, sportu i rekreacji, gastronomii, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, handlu detalicznego w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², handlu hurtowego, budownictwa, obsługi pojazdów samochodowych, transportu;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

2) wysokości zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekraczać 24m,

b) wysokość budowli:

- wiat - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 18m,
- 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,
- pozostałych budowli - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 99m,
- ustalenia lit. b tiret drugi i trzeci nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia;

3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;

4) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (ZI) obowiązuje usytuowanie pasa zieleni izolacyjnej - wielopiętrowej o szerokości 10m, przy czym w obrębie wydzielenia wewnętrznego na maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 10% wydzielenia wewnętrznego dopuszcza się również obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przerwanie pasa zieleni w miejscach dojść i dojazdów oraz przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

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

2) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 5,0.

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

- 1) określa się, minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek budowlanych - 1500m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt. 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: finansów, kultury, sportu i rekreacji, gastronomii, obsługi firm i klienta, usług publicznych, usług drobnych, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, handlu detalicznego w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400m², obsługi pojazdów samochodowych, transportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budownictwo oraz lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi teren, o którym mowa w ust. 1.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) wysokości zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 12m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiat - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 10m,
 - 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,
 - pozostałych budowli - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 30m,
 - ustalenia lit. b tiret drugi i trzeci nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,5.

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

- 1) określa się, minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek budowlanych - 1000m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt. 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 1UP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: transport, budownictwo, obsługa firm i klienta oraz lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu, o którym mowa w ust. 1.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) wysokości zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 12m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiat - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 10m,
 - 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,
 - pozostałych budowli - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 15m,
 - ustalenia lit. b tiret drugi i trzeci nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,5.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) określa się, minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek budowlanych - 1000m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt. 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 16. 1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking terenowy, bez zabudowy kubaturowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

§ 17. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP ustala się przeznaczenie podstawowe: droga główna ruchu przyspieszonego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 23,6m do 54,6m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 4KDZ ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy Z-zbiorczej.

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

- 1) dla terenu 1KDZ od 40m do 49m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KDZ od 20m do 32m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 3KDZ od 18,5m do 22,3m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 4KDZ do 44,7m, zgodnie z rysunkiem planu.

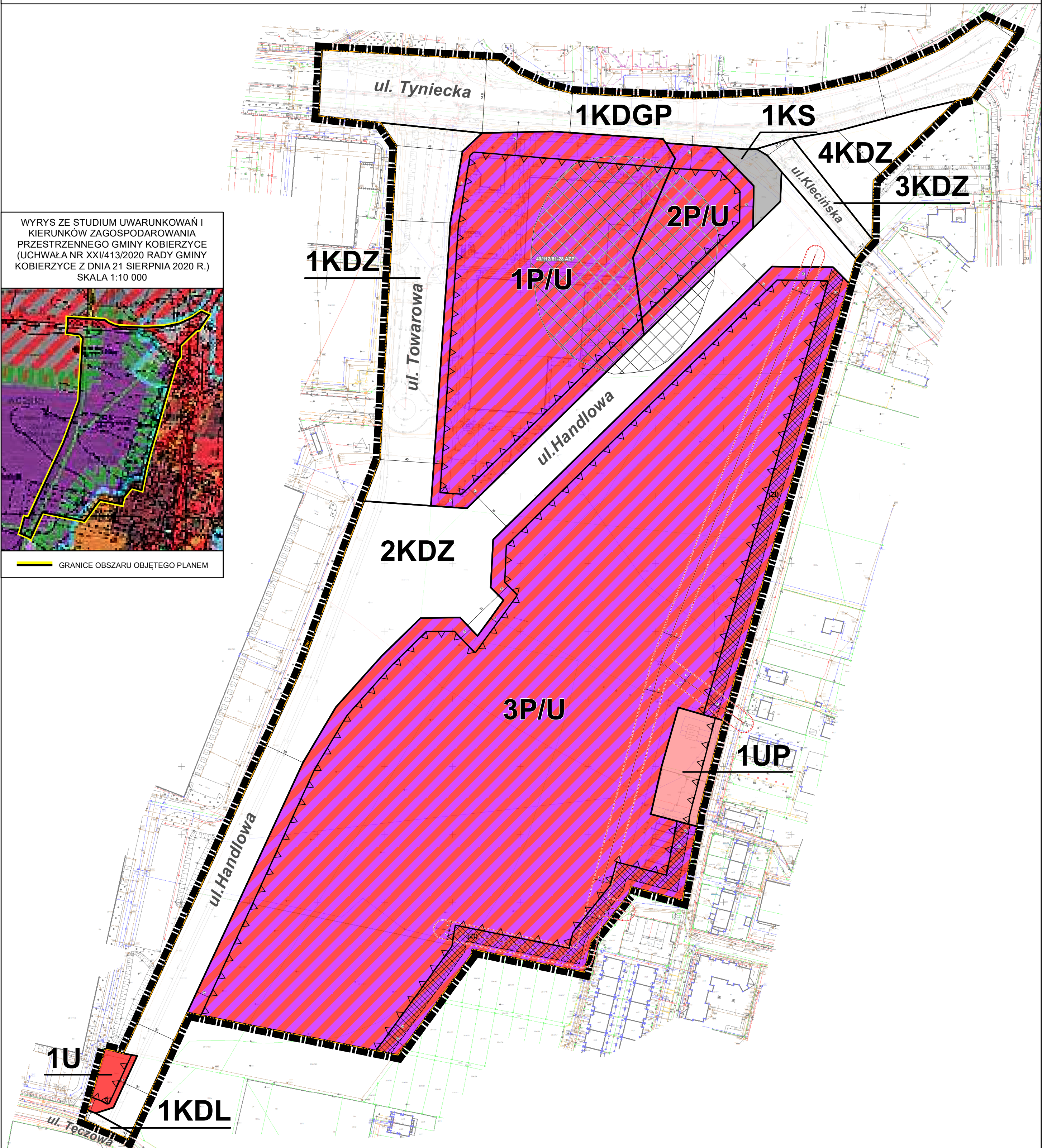
§ 19. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy L-lokalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 5m do 7,6m, zgodnie z rysunkiem planu.

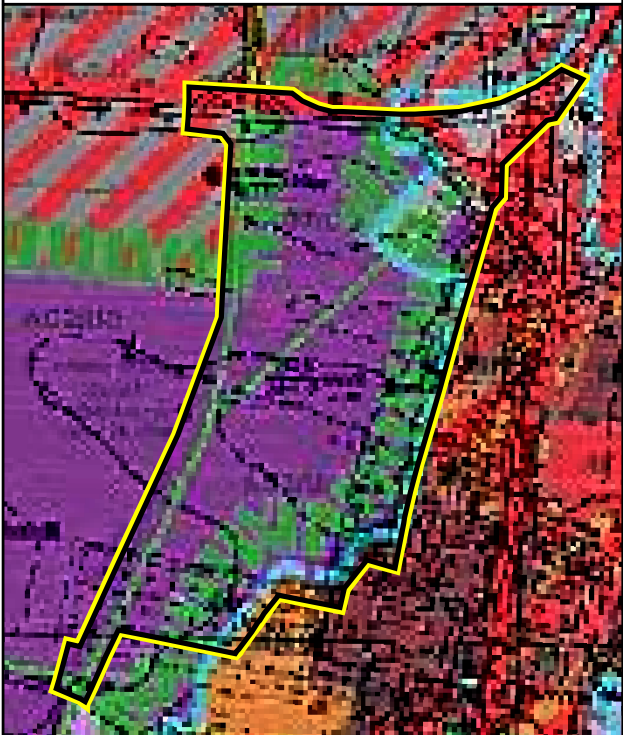
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE (UCHWAŁA NR XXI/413/2020 RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA 21 SIERPNIA 2020 R.) SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA:
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
■ ■ ■ ■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
△ △ NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
▭ STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „OW” ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
UP TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
P/U TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
KS TEREN OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
KDGP TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

1UP SYMBOL TERENU (NUMER PORZĄDKOWY ORAZ SYMBOL OKREŚLAJĄCY PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU)
▭ GRANICE I OBSZAR WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
(ZI) SYMBOL WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
OZNACZENIA INFORMACYJNE
← 7 → WYMARY W METRACH
— ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
- - - PAS TECHNOLOGICZNY OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN
ul.Handlowa NAZWA ULICY (KATEGORIA I NUMER DROGI)
▭ STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
40/112/01-28 A2P NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

A166

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. KLECIŃSKIEJ, TOWAROWEJ, HANDLOWEJ W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:2000
0 10 20 40 60 80 100 m
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA
PROJEKT

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Kobierzyce rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi (informacje, wyjaśnienia sposobu rozpatrzenia uwagi)
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	02.11.2021r. (data nadania 26.10.2021r.)	Wniosek o przeznaczenie działki 284/180 obręb Bielany Wrocławski pod zabudowę hotelową z zachowaniem wszystkich dotychczasowych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźników zapisanych w obowiązującym MPZP dla tego terenu.	284/180	teren 3P/U		X	<u>Uwaga nie została uwzględniona.</u> Projekt planu zachowuje w zdecydowanej większości przeznaczenia, wskaźniki i parametry urbanistyczne dla przedmiotowej działki, jednak w odróżnieniu od sytuacji prawnej planu sporządzonego w 2007r. – obecnie obowiązująca ustawa o pizp narzuca ustalenie w planach dodatkowych zapisów i uszczegółowienie wskaźników dotyczących miejsc postojowych. Wprowadzone zmiany w zakresie katalogu dopuszczonych usług polegające m.in. na wyłączeniu z tego katalogu usług z zakresu turystyki (w tym hotelowych), wynikają z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem tego typu działalności, które generują całodobowo ruch pojazdów samochodowych oraz hałas, jak również powodują konsumpcję przestrzeni publicznej, m.in. poprzez zajmowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

2.	02.11.2021r. (data nadania 26.10.2021r.)	Wniosek o przeznaczenie działki 284/180 obręb Bielany Wrocławski pod zabudowę hotelową z zachowaniem wszystkich dotychczasowych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźników zapisanych w obowiązującym MPZP dla tego terenu.	284/180	teren 3P/U		X	<p><u>Uwaga nie została uwzględniona.</u></p> <p>Projekt planu zachowuje w zdecydowanej większości przeznaczenia, wskaźniki i parametry urbanistyczne dla przedmiotowej działki, jednak w odróżnieniu od sytuacji prawnej planu sporządzonego w 2007r. – obecnie obowiązująca ustawa o pizp narzuca ustalenie w planach dodatkowych zapisów i uszczegółowienie wskaźników dotyczących miejsc postojowych.</p> <p>Wprowadzone zmiany w zakresie katalogu dopuszczonych usług polegające m.in. na wyłączeniu z tego katalogu usług z zakresu turystyki (w tym hotelowych), wynikają z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem tego typu działalności, które generują całodobowo ruch pojazdów samochodowych oraz hałas, jak również powodują konsumpcję przestrzeni publicznej, m.in. poprzez zajmowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych.</p>
3.	26.10.2021r. (dana nadania 22.10.2021r.)	Wniosek o utrzymanie aktualnego planu, przede wszystkim w odniesieniu do przyznania funkcji kwater wspólnotowych i hotelowych dla parametrów ustalonych w aktualnym planie miejscowym.	284/180	teren 3P/U		X	<p><u>Uwaga nie została uwzględniona.</u></p> <p>Projekt planu zachowuje w zdecydowanej większości przeznaczenia, wskaźniki i parametry urbanistyczne dla przedmiotowej działki, jednak w odróżnieniu od sytuacji prawnej planu sporządzonego w 2007r. – obecnie obowiązująca ustawa o pizp narzuca ustalenie w planach dodatkowych zapisów i uszczegółowienie wskaźników dotyczących miejsc postojowych.</p> <p>Wprowadzone zmiany w zakresie katalogu dopuszczonych usług polegające m.in. na wyłączeniu z tego katalogu usług z zakresu turystyki (w tym hotelowych), wynikają z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem tego typu działalności, które generują całodobowo ruch pojazdów samochodowych oraz hałas, jak również powodują konsumpcję przestrzeni publicznej, m.in. poprzez zajmowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych.</p> <p>Uwagi do pisma:</p> <ul style="list-style-type: none"> -pismo złożone w języku niemiecki zostało przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego języka niemieckiego, -pismo, poza treścią wskazaną w kolumnie 4 pn. „Treść uwagi”, zawiera wyciąg z aktualnego planu miejscowego dot. terenu 4AG, -pismo nie spełnia wymogów formalnych określonych w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu, tj. brak pełnych danych wnioskodawcy (imienia i adresu).
4.	29.10.2021r. (dana nadania 26.10.2021r.)	Wniosek o utrzymanie aktualnego planu, przede wszystkim w odniesieniu do przyznania funkcji kwater wspólnotowych i hotelowych dla parametrów	284/180	teren 3P/U		X	<p><u>Uwaga nie została uwzględniona.</u></p> <p>Projekt planu zachowuje w zdecydowanej większości przeznaczenia, wskaźniki i parametry urbanistyczne dla przedmiotowej działki, jednak w odróżnieniu od sytuacji prawnej planu sporządzonego w 2007r. – obecnie obowiązująca ustawa</p>

		ustalonych w aktualnym planie miejscowym.					o pizp narzuca ustalenie w planach dodatkowych zapisów i uszczegółowienie wskaźników dotyczących miejsc postojowych. Wprowadzone zmiany w zakresie katalogu dopuszczonych usług polegające m.in. na wyłączeniu z tego katalogu usług z zakresu turystyki (w tym hotelowych), wynikają z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem tego typu działalności, które generują całodobowo ruch pojazdów samochodowych oraz hałas, jak również powodują konsumpcję przestrzeni publicznej, m.in. poprzez zajmowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych. Uwagi do pisma: -pismo złożone w języku niemiecki zostało przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego języka niemieckiego, -pismo, poza treścią wskazaną w kolumnie 4 pn. „Treść uwagi”, zawiera wyciąg z aktualnego planu miejscowego dot. terenu 4AG.
5.	29.10.2021r. (dana nadania 26.10.2021r.)	Wniosek o zachowanie postanowień aktualnego planu, a w szczególności w zakresie zachowania funkcji zakwaterowania kolektywnego i hotelowego, przy parametrach zawartych w obecnym planie miejscowym.	284/180	teren 3P/U		X	<u>Uwaga nie została uwzględniona.</u> Projekt planu zachowuje w zdecydowanej większości przeznaczenia, wskaźniki i parametry urbanistyczne dla przedmiotowej działki, jednak w odróżnieniu od sytuacji prawnej planu sporządzonego w 2007r. – obecnie obowiązująca ustawa o pizp narzuca ustalenie w planach dodatkowych zapisów i uszczegółowienie wskaźników dotyczących miejsc postojowych. Wprowadzone zmiany w zakresie katalogu dopuszczonych usług polegające m.in. na wyłączeniu z tego katalogu usług z zakresu turystyki (w tym hotelowych), wynikają z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem tego typu działalności, które generują całodobowo ruch pojazdów samochodowych oraz hałas, jak również powodują konsumpcję przestrzeni publicznej, m.in. poprzez zajmowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych. Uwagi do pisma: -pismo złożone w języku chorwackim zostało przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego języka chorwackiego, -pismo, poza treścią wskazaną w kolumnie 4 pn. „Treść uwagi”, zawiera wyciąg z aktualnego planu miejscowego dot. terenu 4AG.
6.	29.10.2021r. (dana nadania – brak danych)	Wniosek o utrzymanie zapisów znajdujących się w obecnie obowiązującym planie, związanych przede wszystkim z zachowaniem funkcji obiektów zakwaterowania zbiorowego i hoteli o takich samych parametrach, jakie zostały przewidziane w obecnie	284/180	teren 3P/U		X	<u>Uwaga nie została uwzględniona.</u> Projekt planu zachowuje w zdecydowanej większości przeznaczenia, wskaźniki i parametry urbanistyczne dla przedmiotowej działki, jednak w odróżnieniu od sytuacji prawnej planu sporządzonego w 2007r. – obecnie obowiązująca ustawa o pizp narzuca ustalenie w planach dodatkowych zapisów i uszczegółowienie wskaźników dotyczących miejsc postojowych. Wprowadzone zmiany w zakresie katalogu dopuszczonych usług polegające

		obowiązującym planie miejscowym.					<p>m.in. na wyłączeniu z tego katalogu usług z zakresu turystyki (w tym hotelowych), wynikają z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem tego typu działalności, które generują całodobowo ruch pojazdów samochodowych oraz hałas, jak również powodują konsumpcję przestrzeni publicznej, m.in. poprzez zajmowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych.</p> <p>Uwagi do pisma:</p> <p>-pismo złożone w języku litewskim zostało przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego języka litewskiego,</p> <p>-pismo, poza treścią wskazaną w kolumnie 4 pn. „Treść uwagi”, zawiera wyciąg z aktualnego planu miejscowego dot. terenu 4AG.</p>
7.	29.10.2021r. (dana nadania 26.10.2021r.)	Wniosek o zachowanie postanowień obecnego planu, a w szczególności jeżeli chodzi o utrzymanie funkcji mieszkalnictwa zbiorowego i zakwaterowania w hotelach na podstawie parametrów sprecyzowanych w obecnym planie miejscowym.	284/180	teren 3P/U		X	<p><u>Uwaga nie została uwzględniona.</u></p> <p>Projekt planu zachowuje w zdecydowanej większości przeznaczenia, wskaźniki i parametry urbanistyczne dla przedmiotowej działki, jednak w odróżnieniu od sytuacji prawnej planu sporządzonego w 2007r. – obecnie obowiązująca ustawa o pizp narzuca ustalenie w planach dodatkowych zapisów i uszczegółowienie wskaźników dotyczących miejsc postojowych.</p> <p>Wprowadzone zmiany w zakresie katalogu dopuszczonych usług polegające m.in. na wyłączeniu z tego katalogu usług z zakresu turystyki (w tym hotelowych), wynikają z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem tego typu działalności, które generują całodobowo ruch pojazdów samochodowych oraz hałas, jak również powodują konsumpcję przestrzeni publicznej, m.in. poprzez zajmowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych.</p> <p>Uwagi do pisma:</p> <p>-pismo złożone w języku francuskim zostało przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego języka francuskiego,</p> <p>-pismo, poza treścią wskazaną w kolumnie 4 pn. „Treść uwagi”, zawiera wyciąg z aktualnego planu miejscowego dot. terenu 4AG.</p>
8.	29.10.2021r. (dana nadania 26.10.2021r.)	Wniosek o utrzymanie zapisów obowiązującego planu, w szczególności w zakresie utrzymania funkcji zbiorowego budownictwa mieszkalnego i hotelarstwa w oparciu o określone parametry w obowiązującym planie miejscowym.	284/180	teren 3P/U		X	<p><u>Uwaga nie została uwzględniona.</u></p> <p>Projekt planu zachowuje w zdecydowanej większości przeznaczenia, wskaźniki i parametry urbanistyczne dla przedmiotowej działki, jednak w odróżnieniu od sytuacji prawnej planu sporządzonego w 2007r. – obecnie obowiązująca ustawa o pizp narzuca ustalenie w planach dodatkowych zapisów i uszczegółowienie wskaźników dotyczących miejsc postojowych.</p> <p>Wprowadzone zmiany w zakresie katalogu dopuszczonych usług polegające m.in. na wyłączeniu z tego katalogu usług z zakresu turystyki (w tym hotelowych), wynikają z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem tego typu działalności, które generują całodobowo ruch</p>

							<p>pojazdów samochodowych oraz hałas, jak również powodują konsumpcję przestrzeni publicznej, m.in. poprzez zajmowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych.</p> <p>Uwagi do pisma:</p> <p>-pismo złożone w języku niderlandzkim zostało przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego języka niderlandzkiego,</p> <p>-pismo, poza treścią wskazaną w kolumnie 4 pn. „Treść uwagi”, zawiera wyciąg z aktualnego planu miejscowego dot. terenu 4AG.</p>
9.	02.11.2021r. (dana nadania 25.10.2021r.)	uwaga po czesku	284/180	teren 3P/U		X	<p><u>Uwaga nie została uwzględniona.</u></p> <p>jw.</p>
10.	26.10.2021r. (dana nadania 20.10.2021r.)	uwaga po hiszpańsku	284/180	teren 3P/U		X	<p><u>Uwaga nie została uwzględniona.</u></p> <p>jw.</p>
11.	26.10.2021r. (dana nadania 20.10.2021r.)	uwaga po hiszpańsku	284/180	teren 3P/U		X	<p><u>Uwaga nie została uwzględniona.</u></p> <p>jw.</p>
12.	08.11.2021r. (dana nadania 22.10.2021r.)	Wniosek o zachowanie zapisów zawartych w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dotyczących zachowania funkcji noclegów zbiorowych i hoteli według parametrów określonych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego	284/180	teren 3P/U		X	<p><u>Uwaga nie została uwzględniona.</u></p> <p>Projekt planu zachowuje w zdecydowanej większości przeznaczenia, wskaźniki i parametry urbanistyczne dla przedmiotowej działki, jednak w odróżnieniu od sytuacji prawnej planu sporządzonego w 2007r. – obecnie obowiązująca ustawa o pizp narzuca ustalenie w planach dodatkowych zapisów i uszczegółowienie wskaźników dotyczących miejsc postojowych.</p> <p>Wprowadzone zmiany w zakresie katalogu dopuszczonych usług polegające m.in. na wyłączeniu z tego katalogu usług z zakresu turystyki (w tym hotelowych), wynikają z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem tego typu działalności, które generują całodobowo ruch pojazdów samochodowych oraz hałas, jak również powodują konsumpcję przestrzeni publicznej, m.in. poprzez zajmowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych.</p> <p>Uwagi do pisma:</p> <p>-pismo złożone w języku włoskim zostało przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego języka włoskiego,</p> <p>-pismo, poza treścią wskazaną w kolumnie 4 pn. „Treść uwagi”, zawiera wyciąg z aktualnego planu miejscowego dot. terenu 4AG.</p>

13.	08.11.2021r. (dana nadania 29.10.2021r.)	Wniosek o utrzymanie zapisów obowiązującego planu, w szczególności w zakresie utrzymania funkcji zbiorowego budownictwa mieszkalnego i hotelarstwa w oparciu o określone parametry w obowiązującym planie miejscowym.	284/180	teren 3P/U		X	<u>Uwaga złożona po terminie – uwaga nie została uwzględniona.</u>
-----	--	---	---------	---------------	--	---	--

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

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

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

Dane przestrzenne

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 2021 r.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej, Towarowej, Handlowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXIII/470/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klecińskiej, Towarowej, Handlowej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

2. Projekt planu obejmuje obszar położony w miejscowości Bielany Wrocławskie o łącznej powierzchni 24,28 ha.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują obecnie cztery miejscowe plany:

1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicach: Klecińskiej i Słonecznej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie uchwalona uchwałą Nr XII/149/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 17 sierpnia 2007 roku,

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Tęczowej, Przestrzennej, Słonecznej i Handlowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie uchwalona uchwałą Nr VI/62/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 marca 2015 roku,

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Tynieckiej z ul. Klecińską w północno-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie uchwalony uchwałą Nr VII/86/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 kwietnia 2015 roku,

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Towarowej w północno-środkowej części obrębu Bielany Wrocławskie uchwalony uchwałą Nr VI/128/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 maja 2019 roku.

Ww. planach miejscowych dla obszaru objętego opracowaniem ustalone są następujące przeznaczenia terenu: tereny aktywności gospodarczej (AG), tereny produkcji, składów, magazynów i usług (P/U), tereny usług (U), usługi publiczne (UP) oraz tereny komunikacji (KDG, KDZ, KDL). Głównym celem opracowania planu miejscowego jest wprowadzenie nieznacznej zmiany przeznaczeń terenów (zmiana terenów AG na P/U, zmiana klas dróg). Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę zostaje utrzymana, zmianie ulega jedynie charakter dopuszczonej zabudowy, w tym w zakresie poszerzenia funkcji o przeznaczenia o elektrownie fotowoltaiczne, tj. produkcję energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW.

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 2020 r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.); 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 uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Ze względu na brak występowania 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;

8) zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

9) zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym;

10) zagospodarowania właściwego portu lub przystani morskiej.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów AG na tereny P/U, zachowując przy tym główne założenia obowiązujących planów, poszerzając jednocześnie funkcję terenów zabudowy o przeznaczenia o elektrownie fotowoltaiczne, tj. produkcję energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW.

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: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla 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, 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 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 istniejącej funkcji komunikacyjnej 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 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 przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Sąsiedzka” w dniu 31.12.2020 r.

b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 31.12.2020 r. do 27.01.2021 r.

c) w terminie określonym ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono 6 wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Trzy wnioski nie zostały uwzględnione w całości, trzy pozostałe zostały częściowo uwzględnione.

d) ogłoszenia prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego publicznego ciągu pieszo-rowerowego i publicznego pieszo-jezdnego położonych w północnej części obrębu Małuszów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Sąsiedzka” w dniu 09.09.2021 r.

e) obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego publicznego ciągu pieszo-rowerowego i publicznego pieszo-jezdnego położonych w północnej części obrębu Małuszów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 10.09.2021 r. do 26.10.2021 r.

f) w terminie określonym ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono 12 uwag zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Żadna uwaga nie została uwzględniona.

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy 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) ustalenia planu umożliwiają maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

16) ustalenia planu miejscowego umożliwiają przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XIX/376/2020 z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze 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: ustalenia planu miejscowego przewidują realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz dróg publicznych.