Projekt

z dnia 8 marca 2024 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .../.../2024
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXXVII/704/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A, zwany dalej planem miejscowym obejmującym część obszaru, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XXXVII/704/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 marca 2022 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

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;

4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 4.

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

1) granica obszaru objętego uchwałą;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;

5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;

6) zieleń izolacyjna wewnętrzna.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gazownictwa, przy czym wykluczenia nie obejmują sieci technicznych;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu, zbiorników retencyjnych, tablic informacyjnych, zabudowy śmietników oraz innych obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

4) 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;

5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

6) zieleni izolacyjnej wewnętrznej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej;

7) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi produkującymi energię w elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu wrzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

1) usługi – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:

   a) usług gastronomii – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

   b) usług handlu detalicznego – sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m^2, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

   c) usług edukacji – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

   d) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,

   e) usług nauki – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

f) usług biurowych i administracji – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami pocztowymi i telekomunikacyjnymi, finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

g) usług sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

h) usług kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

i) usług kultu religijnego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

j) usług turystyki – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, z wykluczeniem innych budynków zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowanych w przepisach odrębnych,

k) usług zdrowia i pomocy społecznej – usługi związane z niepublicznymi przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;

l) usług handlu hurtowego – obiekty związane ze sprzedażą hurtową towarów a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

m) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

n) usług rzemieślniczych kategorii A – obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzaniami wystaw, pakowaniem, wynajmem i wypożyczaniem, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

o) usług rzemieślniczych kategorii B – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;

2) produkcja – należy przez to rozumieć budynki i obiekty wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:

a) produkcji przemysłowej – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości,

b) produkcji energii elektrowni słonecznej – tereny przeznaczone pod produkcję energii - elektrownie fotowoltaiczne - ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW, z wykluczeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni,

c) składów i magazynów - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i pedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, a także stacje paliw;

3) obsługa komunikacji – należy przez to rozumieć tereny i biekty obejmujące: parkingi, zatoki przystankowe, place postojowe, pętle do zawracania, budynki i obiekty związane z obsługą podróżnych i kierowców, wraz z komunikacją wewnętrzną;

4) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z rządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) 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 dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu;

3) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z akresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna);

2) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;

3) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;

4) 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

5) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem - w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) minimalna powierzchnia działek:

a) dla terenów U-P – 2000m^2,

b) dla terenów U – 1200m^2,

c) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 10m^2, z wyłączeniem pkt 4;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) dla terenów U-P, U – 20m,

b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 2m, z wyłączeniem pkt 4;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;

4) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10m^2, minimalna szerokość działki 2m.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się realizację i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych.

2. Usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10m;

2) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;

3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności" o wymiarach minimum 5m na 5m;

4) minimalna szerokość pasa ruchu:

a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3m,

b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4m;

5) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m.

3. Ustala się liczbę miejsc parkingowych:

1) dla samochodów osobowych:

a) dla produkcji przemysłowej, składów i magazynów – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,

b) dla usług handlu powyżej 100m^2 powierzchni sprzedaży – powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m^2 powierzchni sprzedaży,

c) dla produkcji energii elektrowni słonecznej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 150m^2 powierzchni całkowitej budynków związanych z produkcją energii elektrowni słonecznej,

d) dla pozostałych usług, w tym usług handlu do 100m^2 powierzchni sprzedaży:

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m^2,

- następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m^2 do 50m^2,

- na każde następne rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania;

2) dla samochodów ciężarowych:

a) dla produkcji przemysłowej, składów i magazynów oraz usług z zakresu handlu hurtowego:

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m^2,

- następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 1000m^2 powierzchni całkowitej,

b) dla usług z zakresu handlu detalicznego i usług rzemieślniczych:

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m^2,

- następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 2000m^2 powierzchni całkowitej,

c) do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;

3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach 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.

4. Należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące skrzyżowania z drogami publicznymi wyższej kategorii.

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

1) wyznacza się granicę strefy ochronnej produkcji energii elektrowni słonecznych (elektrowni fotowoltaicznych) związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów: U-P, U;

2) dla terenu lasu L ustala się zakaz zabudowy, z wykluczeniem infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, z wykluczeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;

5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do $10m^3$/dobę;

6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania 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 spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się:

a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100kW, z wykluczeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 7U-P i 8U-P, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi rzemieślnicze kategorii A i B , usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, niepubliczne usługi edukacji, usługi nauki, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego,

b) produkcja (produkcja przemysłowa, składy i magazyny) - z wykluczeniem: przemysłu portowego oraz produkcji energii wiatrowej i biogazowni,

c) produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów U-P - z wykluczeniem: produkcji energii wiatrowej i biogazowni;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) drogi wewnętrzne,

c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:

a) dla terenu 8U-P – 12m,

b) dla terenu 7U-P – 24m;

2) maksymalną wysokość budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 ustala się na 12m dla wiat, dla pozostałych budowli:

a) dla terenu 8U-P – 15m,

b) dla terenu 7U-P – 30m;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 85%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 15%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 3,0;

4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m^2;

6) ustala się dla terenu 8U-P urządzenie 25m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: od 4U do 7U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m^2, usługi rzemieślnicze kategorii A i B, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, niepubliczne usługi edukacji, usługi nauki, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego,

b) dodatkowo dla terenów 4-5U, 7U - usługi handlu hurtowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów od 4U do 7U - z wykluczeniem: elektrowni wiatrowej i biogazowni,

b) zieleń urządzona,

c) drogi wewnętrzne,

d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12m;

2) maksymalną wysokość budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 ustala się na 12m dla wiat, dla pozostałych budowli na 15m;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na:

a) dla terenu 5U – 50%,

b) dla pozostałych terenów – 60%;

2) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 20%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,6;

5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1200m^2;

6) ustala się dla terenów 4U i 7U urządzenie 5m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

7) ustala się dla terenu 5U urządzenie 10m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej wzdłuż wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. 1. Wyznacza się teren lasu oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1L, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - las.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1WS, 3WS, 4WS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna,

c) przejazdy mostkowe,

d) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 3KDL, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 3KDD i 5KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, 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.

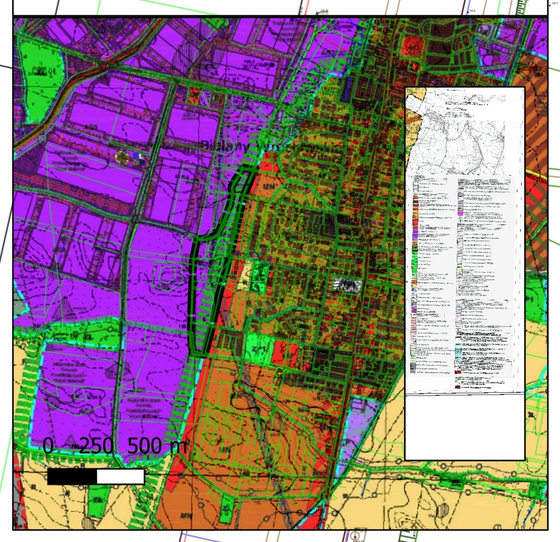
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. TĘCZOWEJ I LOGISTYCZNEJ W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBRĘBU BIELANY WROCŁAWSKIE - Część A

rysunek planu miejscowego

w skali 1:2000

0 100 200 m

wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r.



LEGENDA

- Granica obszaru objętego uchwałą
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- U-P Teren usług lub produkcji
- U Teren usług
- L Teren lasu
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla ochrony zabytków archeologicznych
- Zieleń izolacyjna wewnętrzna
- 6 Linia wymiarowa wraz z wymiarem

Licencja nr TN.430.228.2023_0223_P 06.02.2023
Wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego
Układ współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

Załącznik graficzny nr 1
do uchwały nr .....
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia .....
DZ. URZ. WOJ. .....
Ogłoszony: .....

77/27-81/AZP

6

A175a

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 19.01.2024r. do 22.02.2024r. zgłoszono uwagi, które rozpatruje się dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A, w sposób następujący:

1) **Nie uwzględnia się uwagi** zgłoszonej w dniu 25.01.2024 r. przez osobę fizyczną, a dotyczącej zmiany projektu planu w sposób:
   a) Zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 9U-P i 10U-P na tereny zieleni urządzonej wysokiej ZPW i lasów L. Tereny 9U-P i 10U-P nie znajdują się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A.
   b) Zmiany maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami U-P na 15. Ustalenie zostało pozostawione z obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ewentualna zmiana ustalenia może spowodować wystąpienie o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.
2) **Nie uwzględnia się uwagi** zgłoszonej w dniu 29.01.2024 r. przez osobę fizyczną, a dotyczącej zmiany w projekcie planu przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 9U-P, 10U-P i 2US-KO na tereny zieleni. Tereny 9U-P, 10U-P i 2US-KO nie znajdują się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A.
3) **Nie uwzględnia się uwagi** zgłoszonej w dniu 21.02.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zmiany tekstu planu w sposób:
   a) W §14 ust. 1 pkt 1 lit. b dokonanie zmiany zapisu poprzez dodanie treści: „b) produkcja (produkcja przemysłowa, składy i magazyny) - z wykluczeniem: przemysłu portowego oraz produkcji energii wiatrowej i biogazowni oraz przemysłu generującego uciążliwości zapachowe (np. przetwórstwo produktów pochodzenia zwierzęcego).” Ustalenia zawarte w §14 ust. 1 ustalają przeznaczenia terenów zgodne z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r., poz. 2404), natomiast zaproponowane ustalenie nie jest takim przeznaczeniem.
   b) W §14 ust. 3 pkt 1 lit. b dokonanie zmiany zapisu poprzez obniżenie wysokości budynków: „3.W zakresie zasad kształtowania zabudowy: 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na: a) dla terenu 8U-P - 12m, b) dla pozostałych terenów - 18m.” Ustalenie zostało pozostawione z obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ewentualna zmiana ustalenia może spowodować wystąpienie o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.
   c) W §14 ust. 3 pkt 1 dokonanie zmiany zapisu poprzez usunięcie ustalenia z lit. a. Tereny 1U-P, 3-5U-P, 10U-P nie znajdują się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A.

d) W §14 ust. 4 pkt 1 dokonanie zmiany zapisu poprzez obniżenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki: „4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na: a) dla terenów 1U-P i 3U-P – 85%, b) dla pozostałych terenów – 80%.” Ustalenie zostało pozostawione z obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ewentualna zmiana ustalenia może spowodować wystąpienie o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

e) W §14 ust. 4 pkt 2 dokonanie zmiany zapisu w zakresie zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej z 10% na 15% dla terenów 1U-P i 3U-P oraz z 15% na 20% dla pozostałych terenów: „2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na: a) dla terenów 1U-P i 3U-P – 15%, b) dla pozostałych terenów – 20%;” Ustalenie zostało pozostawione z obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ewentualna zmiana ustalenia może spowodować wystąpienie o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

f) W §14 ust. 4 pkt 6 dokonanie zmiany zapisu poprzez dodanie treści w nawiasie: „6) ustala się dla terenu 8U-P urządzenie 25m pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej (złożonego z roślinności wielopiętrowej) wzdłuż wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu.” Postulowane ustalenie znajduje się już w § 4 pkt 6, w definicji zieleni izolacyjnej wewnętrznej. Wobec powyższego wprowadzenie tego zapisu jest zbędne, bowiem definicja zieleni izolacyjnej wewnętrznej wskazuje wielopiętrową formę nasadzenia zieleni wewnętrznej.

g) W §14 ust. 4 dodanie pkt 7 o następującej treści: „7) ustala się dla terenu 10U-P urządzenie pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej (złożonego z roślinności wielopiętrowej) wzdłuż wschodniej i południowej granicy terenu.” Teren 10U-P nie znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A.

4) **Nie uwzględnia się uwagi** zgłoszonej w dniu 21.02.2024 r. przez osobę fizyczną, a podpisanej przez 216 mieszkańców gminy Kobierzyce dotyczącej sprzeciwu wobec tworzenia kolejnych terenów o charakterze usługowo-przemysłowym w Gminie Kobierzyce, w szczególności dotyczącej terenów ujętych w nowotworzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie i dotyczącego terenów 9U-P i 10U-P oraz wszystkich innych terenów, które w sposób znaczący zmieniają swoje dotychczasowe przeznaczenie. Tereny 9U-P i 10U-P nie znajdują się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A. Natomiast pozostałe tereny ujęte w obecnie sporządzanym planie miejscowym zostały przeznaczone pod tereny aktywności gospodarczej już w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005r., czyli prawie 20 lat temu. Podczas ww. procedury nie zgłoszono uwag dot. przedmiotowego obszaru. Konsekwencją przyjęcia studium było w następnym roku sporządzanie pierwszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Bielany Wrocławskie, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr LXIII/665/06 z dnia 31 sierpnia 2006r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 227 z dnia 25 października 2006r. poz. 3268 (18 lat temu). Podczas procedury sporządzenia tego planu ustalono przeznaczenie pod tereny aktywności gospodarczej - czyli pod produkcję i usługi. Podczas ww. procedury zgłoszono jedną uwagę osoby prawnej dot. zwiększenia terenów pod aktywność gospodarczą oraz dopuszczenia handlu wielkopowierzchniowego powyżej 2000m^2 powierzchni sprzedażowej. Uwaga ta nie została uwzględniona. Procedura obecnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie – nie ustala żadnych nowych terenów o charakterze usługowo-przemysłowym, a tereny te nie są własnością gminy. Zatem radykalna zmiana ich przeznaczenia na mniej korzystne (ekonomicznie) dla właściciela – np. w całości na tereny zieleni – mogłaby skutkować żądaniem od gminy ogromnego odszkodowania, równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm.).

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) zadania własne gminy.
2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i jej realizacje przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.).
5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 poz. 266).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2024 r.

Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) utworzony zostaje zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A obejmujący:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. granicę rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
2) atrybuty zawierające informację o planie;
3) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. rysunku planu, o którym mowa w pkt 1.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVII/704/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 lutego 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie - część A jest:

- ustalenie zakazu usług „turystyki", celem uniemożliwienia realizacji tzw. „hoteli robotniczych" – postulat zgłaszany przez mieszkańców,
- ustalenie zakazu prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, ustalenie zakazu realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
- ustalenie zakazu: demontażu pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna),
- ustalenie obowiązku zapewnienia we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
- uaktualnienie wskaźników i parametrów urbanistycznych w tym wskaźników ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych,
- ustalenie możliwości lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych – zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce.

Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń poprzez wprowadzenie określonych funkcji.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce", uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych jako tereny usługowe.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

6) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.

7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

   a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;

   b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;

6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkłada się do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie- część A.