



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 września 2021 r.

Poz. 4147

UCHWAŁA NR XXXI/578/2021 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Szwedzkiej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r., poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą nr X/200/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Szwedzkiej w północnej części obrębu 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 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Szwedzkiej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, 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. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) miejsce do parkowania - 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, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - 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;
- 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;
- 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. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. 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) symbol przeznaczenia terenu;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych.

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

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu: **zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

- 1) **finanse** - 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;

- 2) **gastronomia** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) **handel hurtowy** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów;
- 5) **kultura** - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury;
- 6) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 7) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** - tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków;
- 8) **obsługa 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 i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie;
- 9) **obsługa 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;
- 10) **sport i rekreacja** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 11) **transport** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw;
- 12) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod działalność usług: kosmetycznych, fryzjerstwa, zegarmistrzostwa, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studiów wizażu i odchudzania, łaźni i sauny, solaria, gabinetów masażu, usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralniczych, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia: w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działek co najmniej 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym do drogi publicznej stanowiącej ul. Szwedzką zlokalizowanej poza obszarem planu.

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 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;
- 4) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną: 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 turbin wiatrowych oraz biogazowni;
- 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 gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło 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 odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

§ 10. 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

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, kultury, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych, obsługi firm i klienta, obsługi pojazdów samochodowych, sportu i rekreacji, transportu;
- 2) uzupełniające:
 - a) 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,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w odległości:
 - a) 10 m od północno-zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6 m od południowo-wschodniej (ul. Szwedzka) granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budynków nie może przekraczać 35 m;
- 3) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 20 m,
 - b) 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 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 45 m;
- 4) zasady kształtowania dachów: ustala się dowolne kąty nachylenia 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 90%;
- 2) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 5,0.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 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) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z drogi publicznej klasy lokalnej – ul. Szwedzkiej, znajdującej się poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) dla usług z zakresu transportu – 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy;
- 2) dla pozostałych usług:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania, z zaokrągleniem w górę,
 - d) w sytuacji realizacji funkcji usługowej dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc do parkowania dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w pkt. 1 i 2, należy odpowiednio sumować;
- 4) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

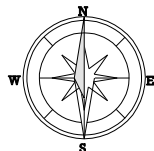
§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
Henryk Łoposzko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. SZWEDZKIEJ W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBRĘBU BIELANY WROCŁAWSKIE



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXI/578/2021
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 sierpnia 2021 r.



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE



UCHWAŁA NR XXI/413/2020 RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 21 sierpnia 2020 r.



LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

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

A153

0 10 50 m

Skala 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/578/2021
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 27 sierpnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego przy ul. Szwedzkiej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/578/2021
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 27 sierpnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Szwedzkiej w północnej części obrębu Bielany Wrocławskie, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.