



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 września 2019 r.

Poz. 5077

UCHWAŁA NR X/195/2019 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 21 sierpnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ul. Kłodzką i ul. Przedwiośnie w południowo-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945), w związku z uchwałą nr XL/784/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ul. Kłodzką i ul. Przedwiośnie w południowo-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXXIX/756/18 z dnia 8 czerwca 2018r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ul. Kłodzką i ul. Przedwiośnie w południowo-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują zabudowy śmietników oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe, budynki gospodarcze, inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Określa się następującą kategorię przeznaczenia terenu: niepubliczne ochrona zdrowia i opieka społeczna – usługi związane z prowadzeniem działalności niepublicznych przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

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

1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem, w której obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem.

3. Przed realizacją inwestycji ingerujących w istniejący poziom gruntu w obszarze strefy „OW” wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 22 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60 do 120°.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległej ul. Kłodzkiej.

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

- 1) co najmniej 2 miejsc parkingowych na każde 75 m² powierzchni całkowitej usług;
- 2) co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 – 2, należy odpowiednio sumować.

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.

§ 10. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej

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

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

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

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

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.

6. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się budowę urządzeń, budowli podczyszczających ścieki odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej.

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

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

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

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

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie podstawowe - usługi w zakresie niepublicznej ochrony zdrowia i opieki społecznej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – jeden lokal mieszkalny.

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej od strony ul. Kłodzkiej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 3,4;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;

4) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 500 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 15 m,
 - c) dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form oraz pokryć dachów.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

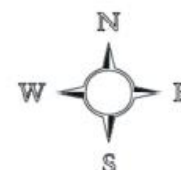
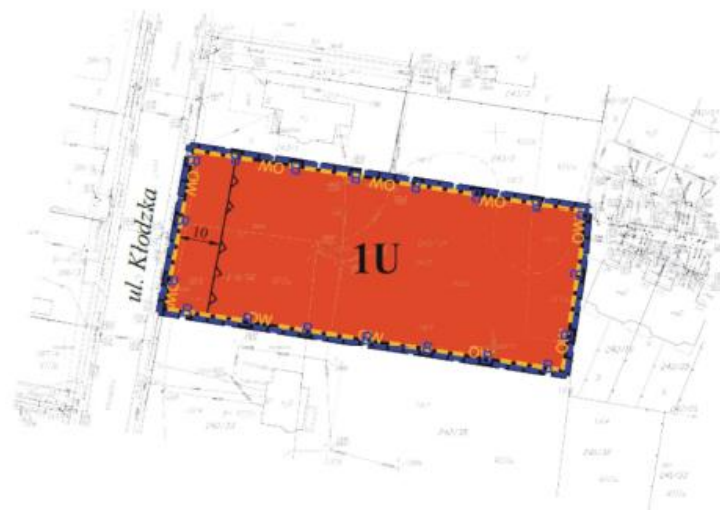
§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:
E. Regulska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POMIĘDZY UL. KŁODZKĄ I UL. PRZEDWIOŚNIE W POŁUDNIOWO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE

RYSUNEK PLANU



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR X/195/2019
RADY GMINY KOBIERZYCE
Z DNIA 21 SIERPNIA 2019r.



skala 1:1000



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- NAZWY ULIC
- WYMIARY W METRACH

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU XL/784/18 Z DNIA 29.06.2018R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOSI - 0,35 ha

A143

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/195/2019
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 21 sierpnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru pomiędzy ul. Kłodzką i ul. Przedwiośnie w południowo-środkowej części wsi
Bielany Wrocławskie podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/195/2019
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 21 sierpnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ul. Kłodzką i ul. Przedwiośnie w południowo-środkowej części wsi Bielany Wrocławskie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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