



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 listopada 2020 r.

Poz. 6034

UCHWAŁA NR XXIII/466/2020 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 23 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w środkowej części ul. Irysowej w północno-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293, ze zm.), w związku z uchwałą nr XII/247/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w środkowej części ul. Irysowej w północno-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą nr XXI/413/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w środkowej części ul. Irysowej w północno-wschodniej 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. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” 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. Ilekróć 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) 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;
- 3) 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;
- 4) 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 następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) finanse - obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny - obiekty usługowe związane ze sprzedażą detaliczną towarów;
- 4) obsługa firm i klienta – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 5) usługi drobne – usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, intrologatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów;

- 6) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – usługi związane z działalnością niepublicznych przychodni, poradni, ambulatoriów, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 7) niepubliczne usługi oświaty - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z: prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 8) usługi kultury - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury.

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

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

1. 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.

2. 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: 800 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. Irysowej.

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

- 1) dla usług:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług,
- 2) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1 – 2, należy odpowiednio sumować;
- 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) 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 100kW, 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 10 m³/dobę.
6. W zakresie odprowadzania ścieków: docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do 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: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty, usług kultury, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 - 2) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z logistyką (magazyny, składy, bazy), obsługą transportu, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony ul. Irysowej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 2,4;
 - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
 - 4) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 15 m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 17 m,
 - c) dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 6) dopuszcza się stosowanie dowolnych form oraz pokryć dachów.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 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%.

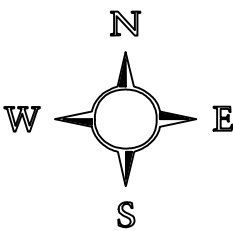
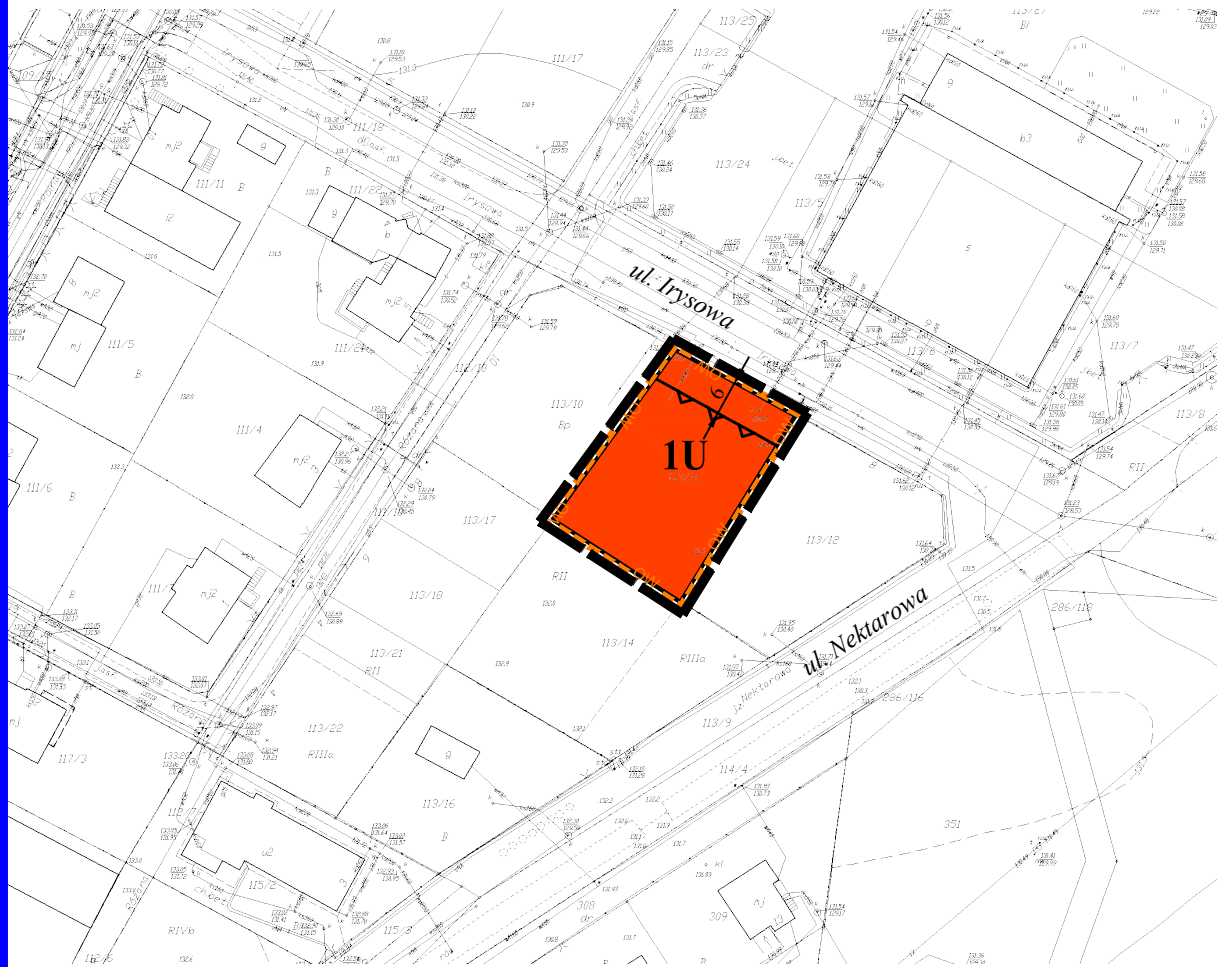
§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:
Elżbieta Regulska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO
W ŚRODKOWEJ CZĘŚCI UL. IRYSOWEJ W PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI
WSI BIELANY WROCŁAWSKIE

RYSUNEK PLANU



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/466/2020
RADY GMINY KOBIERZYCE
Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2020R



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 OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ul. Irysowa
- WYMIARY W METRACH



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XII/247/2019 Z DNIA 25.10.2019 R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 0,09 ha

A157

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/466/2020
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 23 października 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w środkowej części ul. Irysowej w północno-wschodniej części wsi Bielany Wrocławskie podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie ma podstaw do przeprowadzenia rozstrzygnięcia zgodnie z art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/466/2020
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 23 października 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
obszaru w środkowej części ul. Irysowej w północno-wschodniej 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.