

1445

**UCHWAŁA RADY GMINY KOBIERZYCE
NR XXX/361/09**

z dnia 13 lutego 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sosnowej i Świerkowej
w południowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr VI/51/07 z dnia 23 lutego 2007 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sosnowej i Świerkowej w południowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2,
 - 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 – załącznik nr 3.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem,
 - 5) granice stref ochrony konserwatorskiej: strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, a także akty prawa miejscowego,
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – jest to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, 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 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 0,8 m,
 - 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,
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w § 3 ust.1 pkt 2,
- 8) obiekcie handlowo-usługowym – należy przez to rozumieć obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, usługi, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej

- i turystyka; w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m² powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową przekracza 200 m² powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100 m² powierzchni sprzedażowej,
- 9) obsłudze firm i klienta – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością związaną z prowadzeniem interesów, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych, działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, usług przewodnickich, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie itp.,
- 10) handlu detalicznym – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnia kaset video itp.,
- 11) finansach – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych 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 itp.,
- 12) zdrowiu i opiece społecznej – należy przez to rozumieć działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia itp.,
- 13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej itp.,
- 14) sporcie i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji itp.,
- 15) kulturze i oświacie – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług kultury i oświaty itp.,
- 16) turystyce – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów itp.,
- 17) niepublicznych usługach oświatowych – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, itp.,
- 18) budownictwie – należy przez to rozumieć tereny firm i baz budowlanych,
- 19) wypoczynku – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność urzędów, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe i parki rozrywki,
- 20) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak: parki, zieleńce, arboreta z dopuszczeniem lokalizacji do 5% powierzchni terenu obiektów małej architektury, urzędów rekreacji, dróg wewnętrznych, urzędów i sieci infrastruktury technicznej z zakazem pozostałych form zabudowy.

§ 5

Dla terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) oznaczonego na rysunku planu symbolem US-1:
- a) przeznaczenie podstawowe:
- tereny zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji,
 - tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki;
- b) przeznaczenie uzupełniające:
- usługi z zakresu wypoczynku,
 - zieleń komponowana,
 - urządzenia sportowe w postaci boisk, ścieżki zdrowia, toru, rampy dla jazdy na rolkach lub rowerach itp. obiekty pomocnicze;
 - różnorodnej formy zieleni przeznaczone na cele rekreacyjne i wypoczynkowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 2) oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej: handlu hurtowego i detalicznego, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświatowych, budownictwa, turystyki,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
- sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 3) oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-1, UP-2 i UP-3:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych sportu i rekreacji;
- b) przeznaczenie uzupełniające:
- tereny usług publicznych: kultury i oświaty,
 - urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

- 4) oznaczonego na rysunku planu symbolem UK-1:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych: kultury,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 5) oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-1:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 6) oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI-1:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny publicznej zieleni izolacyjnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 7) oznaczonego na rysunku planu symbolem E-1; przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych;
- 8) oznaczonego na rysunku planu symbolami: KDL-1, KDL-2 przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

§ 6

Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
- 2) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
- 3) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Na obszarze objętym zmianą planu ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, obejmującą tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych oraz miejscowości o metryce średniowiecznej, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obowiązek zachowania istniejącej na wzniesieniu terenu zieleni wysokiej - zagajnik dębowy,
 - b) nowa zabudowa winna nawiązywać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - c) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorskim Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzo-

- rem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - d) pozwolenie, o którym mowa w lit. c), należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a w przypadku robót niewymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji.
- 2) Dla części terenu objętego planem ustala się w strefę „K” ochrony krajobrazu z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi i obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, ulic i placów, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
 - b) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewolucyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych przewidzianych w planie do zachowania i ochrony, a położonych na obszarze objętym strefą;
 - c) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycji wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
 - d) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym Konserwatorem Zabytków.

§ 8

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL-1 i KDL-2 stanowiących obszar przestrzeni publicznej określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni, nośników reklamowych oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) dla terenu zabudowy usługowej z zakresu sportu - rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US-1 ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą Sosnową,
 - 10 m od wschodniej granicy terenu US-1,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 35%;
 - c) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

- d) należy zachować istniejące drzewa,
- e) liczba kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
- g) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
- h) przed inwestycją należy obowiązkowo sporządzić projekt zieleni,
- i) inwestor zobowiązany jest zapewnić nie mniej niż:
- 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 6 m^2 do 20 m^2 ,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 21 m^2 do 50 m^2 ,
 - każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,
 - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
 - w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących zespołów garaży,
- j) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm od naturalnego poziomu terenu, z elementów prefabrykowanych;
- 2) dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą Sosnową,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
- c) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- d) liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
- f) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
- renu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
- f) w nowo realizowanych budynkach należy stosować dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
- g) inwestor zobowiązany jest zapewnić nie mniej niż:
- 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 6 m^2 do 20 m^2 ,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 21 m^2 do 50 m^2 ,
 - każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,
 - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
 - w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących zespołów garaży,
- h) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm od naturalnego poziomu terenu, z elementów prefabrykowanych;
- 3) dla terenów zabudowy usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-1, UP-2 i UP-3 ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 6 m od linii rozgraniczającej z ulicami: Sosnową i Świerkową,
 - 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg lokalnych KDL-1 i KDL-2,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
- c) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- d) liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
- f) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,

- g) inwestor zobowiązany jest zapewnić nie mniej niż:
- 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 21 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących zespołów garaży,
- h) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm od naturalnego poziomu terenu, z elementów prefabrykowanych;
- 4) dla terenu zabudowy usług kultury i oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem UK-1 ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 6 m od linii rozgraniczającej terenu z drogą lokalną KDL-1,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%,
- c) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- d) liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- e) nie określa się maksymalnej wysokości budynków,
- f) nie określa się kątów nachylenia połaci dachowych, ich formy ani sposobu pokrycia,
- g) inwestor zobowiązany jest zapewnić nie mniej niż 50 miejsc parkingowych,
- h) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących zespołów garaży,
- i) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm od naturalnego poziomu terenu, z elementów prefabrykowanych;
- 5) dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-1 ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą Świerkową,
 - 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej KDL-2,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 5%,
- c) co najmniej 85% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- d) liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- f) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
- g) inwestor zobowiązany jest zapewnić nie mniej niż:
- 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 21 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
- h) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm od naturalnego poziomu terenu, z elementów prefabrykowanych.

§ 10

W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalanania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu zabudowy usługowej z zakresu sportu - rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US-1:
- a) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki, na której ma być lokalizowana zabudowa, na: 1500 m²,
- b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
- w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a), terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
- d) ustalenia, o których mowa w lit. a) i c), nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,

- e) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek określonych w lit. a);
- 2) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1:
- a) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki, na której ma być lokalizowana zabudowa, na: 1500 m²,
- b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
- w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a), terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
- d) ustalenia, o których mowa w lit. a) i c), nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
- e) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek określonych w lit. a);
- 3) dla terenów usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-1, UP-2 i UP-3:
- a) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki, na której ma być lokalizowana zabudowa, na: 1500 m²,
- b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
- w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a), terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
- d) ustalenia, o których mowa w lit. a) i c), nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
- e) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek określonych w lit. a);
- 4) dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu symbolem UK-1:
- a) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki, na której ma być lokalizowana zabudowa, na: 1500 m²,
- b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
- w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
- w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a), terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.,
- c) ustalenia, o których mowa w lit. a), nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
- d) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek określonych w lit. a).

§ 12

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Art. 35 ustawy stosuje się odpowiednio.

§ 13

Infrastruktura techniczna:

1) Sieć wodociągowa:

- a) zaopatrzenie terenów z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
- d) zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.

2) Kanalizacja:

- a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) przewody kanalizacji sanitarnej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.

3) Energia elektryczna:

- a) przez teren objęty planem przebiega napowietrzna linia energetyczna SN wraz z korytarzem wolnym od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi,
- b) dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN – wówczas strefę ochronną stosuje się zgodnie ze zmienionym przebiegiem linii,
- c) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych – wówczas obszar oddziaływania narysowany na rysunku jest nieobowiązujący,
- d) dopuszcza się skablowanie odcinka linii napowietrznej średniego napięcia,

- e) w granicach stref ochronnych napowietrzonych linii średniego napięcia SN obowiązują ustalenia:
- zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew,
 - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- 4) Wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora.
- 5) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
- 6) Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 7) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy.
- 8) Obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
- 9) Dostawa gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez operatora sieci.
- 10) Realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
- 11) Stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
- 12) Inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 14

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4:

- 1) w wysokości 1% dla terenów oznaczonych symbolami: KDL-1, KDL-2, E-1, ZP-1, ZI-1, UP-1, UP-2, UP-3;
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

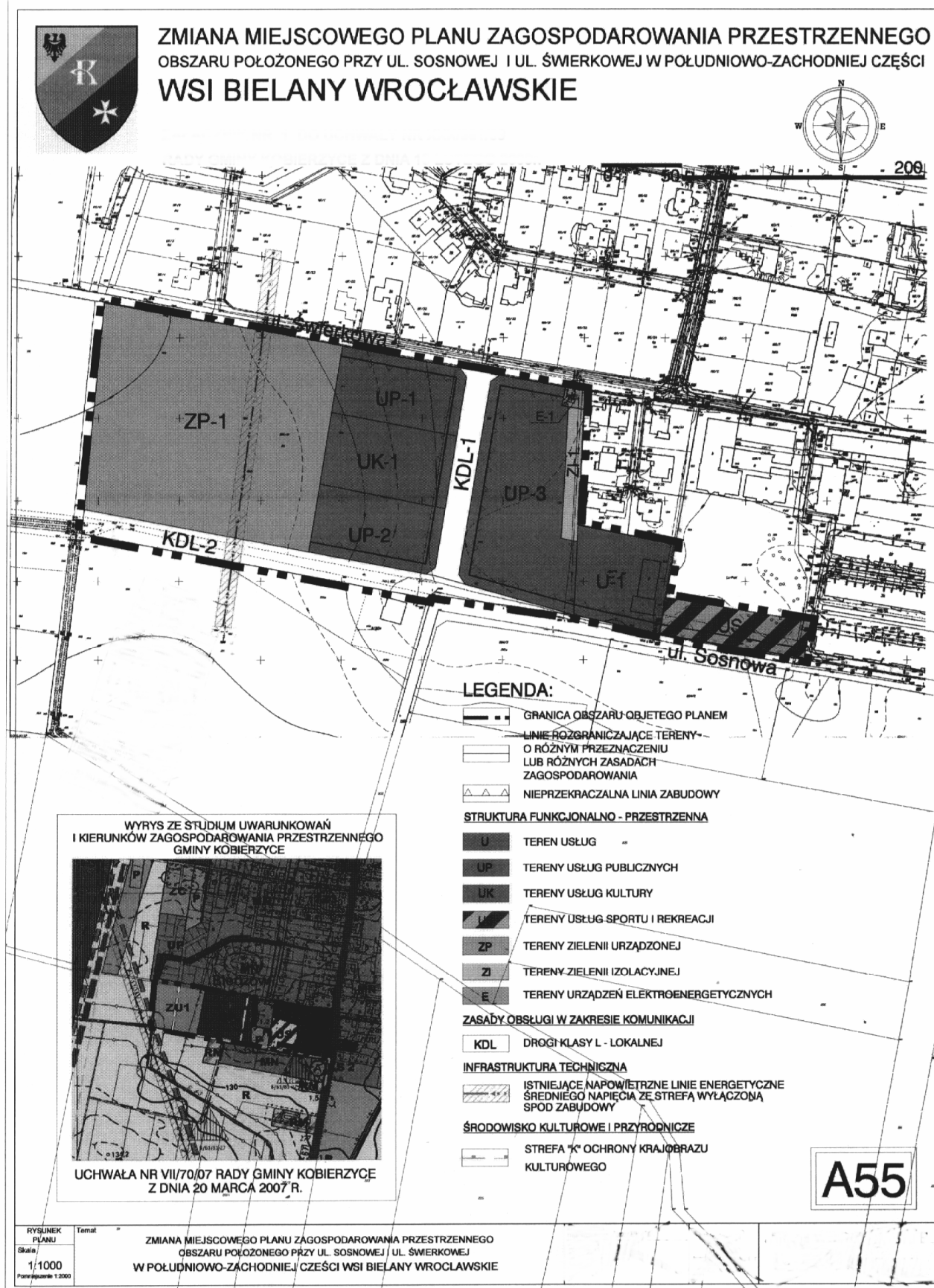
§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

CZESŁAW CZERWIEC

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXX/361/09 z dnia 13 lutego 2009 r. (poz. 1445)



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXX/361/09 z dnia 13 lutego 2009 r. (poz. 1445)

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

**zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sosnowej i Świerkowej
w południowo-zachodniej części wsi 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXX/361/09 z dnia 13 lutego 2009 r. (poz. 1445)

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH

**W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. SOSNOWEJ I ŚWIERKOWEJ
W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI BIELANY WROCŁAWSKIE,
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. Sosnowej i Świerkowej w południowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. 200 m,
- sieć wodociągowa o łącznej długości ok. 100 m,
- sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 100 m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy. Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.