

**UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie
ulicy Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLIX/985/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza 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 w rejonie ulicy Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XLIX/985/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik graficzny 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) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego 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 "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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 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 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - 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,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 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) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi produkującymi energię w elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć sumę 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.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) 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 800m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - c) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- d) 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,
 - e) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - f) 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,
 - g) 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 agencjami turystycznymi, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami 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,
 - h) usług sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - i) usług kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - j) 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, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - k) usług kultu religijnego – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - l) usług turystyki – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
 - 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, urządzeniem wystaw, 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;
- 3) produkcja energii elektrowni słonecznej – tereny przeznaczone pod produkcję energii - elektrownie fotowoltaiczne - ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500kW, z wykluczeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni;

- 4) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 5) rolnictwo z zakazem zabudowy – należy przez to rozumieć tereny gruntów ornych, upraw oraz łąk i pastwisk, na których obowiązuje zakaz realizacji budynków.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 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 zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. 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, zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi, usługami związanymi z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, usługami pogrzebowymi oraz spopieliarni ciał, gospodarowaniem odpadami, punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz recyklingiem - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2U - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 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) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;
- 6) 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:

- 1) stanowiska archeologiczne:
 - a) w granicach obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne: 10/42/81-28 AZP - ślad osadnictwa-kultura przeworska, neolit; osada - kultura łużycka,
 - b) obszar stanowiska archeologicznego należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia,
 - c) w obrębie i w zasięgu stanowiska archeologicznego wymienionego w pkt 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) 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 granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazuje się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, w których obowiązuje zakaz nowej zabudowy i rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną;
- 2) obszar narażony na zalanie Q0,2%;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 4) dla wszystkich terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1, zakazuje się zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KKK stanowi teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 2) w pasie terenu przyległego do linii kolejowej nr 285 (terenu komunikacji kolejowej 1KKK), o szerokości 20m, licząc od linii rozgraniczającej terenów sąsiadujących z tymi liniami kolejowymi, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) powierzchnia działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 1000m²;
- 2) szerokość frontu działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 20m;
- 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 10m², minimalna szerokość działki 2m.

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

- 1) ustala się sytuowanie i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych;
- 2) usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) dla terenu o symbolu 1MNW: szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - b) dla terenu o symbolach 1-3U: szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10m,
 - c) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,

- d) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
- e) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m na 5m;
- 3) ustala się liczbę miejsc parkingowych, w ilościach wynoszących co najmniej:
- a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla produkcji energii elektrowni słonecznej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 150m² powierzchni całkowitej budynków związanych z produkcją energii elektrowni słonecznej,
 - c) dla zabudowy usługowej:
 - minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m² do 50m²,
 - każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług,
 - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - d) miejsca parkingowe, o których mowa w lit. a - c należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - e) w ramach dopuszczonej minimalnej liczby miejsc do parkowania należy wyznaczać miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) miejsca parkingowe można realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;
- 4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym.

§ 13. 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 nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem 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,

- z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b;

- b) w ramach zwykłego korzystania z wód, w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o parametrach nieprzekraczających wartości, które w myśl przepisów odrębnych wymagałyby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub zezwolenia wodnoprawnego;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:
- a) na terenach 2U i 4U – odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej i/lub realizację lokalnej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na pozostałych terenach – odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych – z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej – 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;
- 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 nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
- b) zieleni 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 lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20m;

6) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 pkt 1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

- a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
- b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże na 7m,
- b) dla budowli na: 5m dla wiat i altan oraz 12m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,4;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

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

1) przeznaczenie podstawowe: usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, usługi edukacji, usługi nauki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultury religijnej, usług rzemieślniczych kategorii B;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dla terenów 1U i 2U - produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi dla terenów o symbolach 1U i 2U,
- b) zieleń urządzona,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) infrastruktura techniczna, w tym dla terenu 2U z własnych ujęć wodociągowych.

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) w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego w sąsiedztwie obszaru kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak zaprojektowane, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Nakazuje się stosowanie powłoki antyrefleksyjnej oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków:

- a) dla terenów 1U i 2U – na 15m,
- b) dla terenów 3U i 4U – na 12m;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2:

- a) dla terenów 1U i 2U – na 18m,
- b) dla terenów 3U i 4U – na 7m dla wiat i altan oraz na 15m dla pozostałych budowli;

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się:

- a) dla terenów 1U i 2U – na 0,7,
- b) dla terenów 3U i 4U – na 0,5;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się:

- a) dla terenów 1U i 2U – na 0,3,
- b) dla terenów 3U i 4U – na 0,4;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się:

- a) dla terenów 1U i 2U – w przedziale od 0 do 2,5,
- b) dla terenów 3U i 4U – w przedziale od 0 do 1,0;

4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się:

- a) dla terenów 1U i 2U – na 3000m²,
- b) dla terenów 3U i 4U – na 1000m².

§ 17. 1. Wyznacza się teren usług i/lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-ZP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) 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. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 12m;
- b) dla budowli na: 7m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,5;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000m².

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZP do 6ZP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe,
 - b) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,
 - c) parkingi,
 - d) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - e) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego: zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 12m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,6.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1RN do 2RN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1WS do 8WS, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzonej,
 - 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.

§ 21. 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KKK, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej;
- 2) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Wyznacza się teren autostrady oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDA, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - autostrada.

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

§ 23. 1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga zbiorcza.

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

§ 24. 1. Wyznacza się tereny drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDL do 2KDL, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna.

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

§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDD do 2KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa.

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

§ 26. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

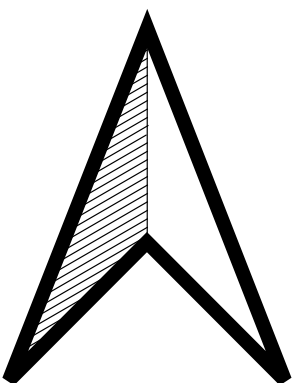
2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

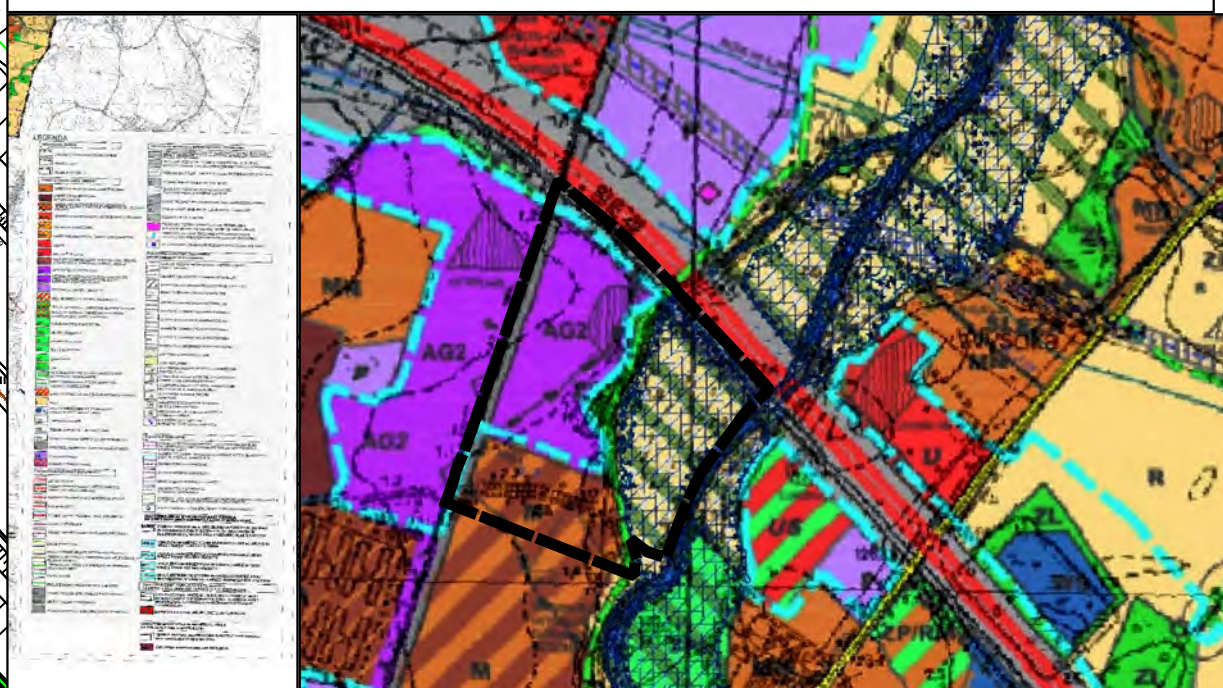
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE
ULICY REKREACYJNEJ W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ
CZĘŚCI OBRĘBU ŚLĘZA
rysunek planu miejscowego
w skali 1:1000



0 50 100 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.

0 100 200 m



LEGENDA

- Granica obszaru objętego uchwałą
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linia wymiarowa wraz z wymiarem
- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- U Teren usług
- U-ZP Teren usług i/lub zieleni urządzonej
- RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- ZP Teren zieleni urządzonej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KKK Teren komunikacji kolejowej
- KDA Teren autostrady
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Granica terenów zamkniętych
- Pas terenów przyległych do linii kolejowej, dla których obowiązują
nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu
i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Stanowisko archeologiczne
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10%
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%
- Obszar narażony na zalanie Q0,2%

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

Licencja nr TN.430.119.2024_0223_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH ETRF2000-PL / CS2000/18

A177

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

Ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie konsultacji społecznych nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 2025 r. poz. 1153) 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 realizacji 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 z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 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 ze zm.).

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza sporządzony został na podstawie uchwały nr XLIX/985/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023 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 terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obszaru położonego w rejonie ulicy Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza jest przede wszystkim: - zmiana wskaźnika min. pow. działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej na 1000m²; - uaktualnienie przeznaczeń, wskaźników i parametrów urbanistycznych, w tym możliwość lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych – zgodnie z polityką Rady Gminy i obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce oraz włączenie do jednego planu miejscowego kilku planów częściowych. 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.

Po analizie przestrzennej istniejącej zabudowy i zagospodarowania wsi oceniono, iż ustalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w celu utrzymania istniejącego ładu przestrzennego i sposobu zagospodarowania terenów powinny zachowywać parametry zbieżne z parametrami istniejącej zabudowy. W tym celu ustalono odpowiednią wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej. Aby także odzwierciedlić charakter zabudowy w obszarze wiejskim, wymagane było również ustalenie odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi, które sytuowane są na jednej działce budowlanej. Uważamy, że utrzymanie charakteru i zasad zabudowy istniejących i nowych terenów inwestycyjnych w zakresie charakterystycznych parametrów zabudowy jest szczególnie ważne w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jest to podstawowe zadanie planu miejscowego w kształtowaniu zasad zabudowy i zagospodarowania jak również ładu przestrzennego i krajobrazu, które zapobiega powstawaniu konfliktów przestrzennych, powodowanych przez nową zabudowę. Zgodnie z obowiązującym w Polsce prawodawstwem brak jest obowiązku i potrzeby podziału na działki budowlane nowych dużych obszarów inwestycyjnych. Inwestor może wznieść szereg budynków mieszkalnych na jednej działce, bez konieczności zachowania odległości od granic działek – powoduje to zmianę charakteru zainwestowania w stosunku do terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Zastosowane zapisy mają na celu uregulowanie ww. kwestii w zgodzie z zasadami architektury, urbanistyki i ładu przestrzennego.

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 2020r. 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 nowo projektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - 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) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;

b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem 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.

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 wraz z raportem.