

**Projekt**

z dnia 8 czerwca 2026 r.

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. 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 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr VI/83/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr VI/83/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 października 2024 r.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik graficzny nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 5) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

**§ 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.

§ 5. Ilekroć 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 400m<sup>2</sup>, 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 400m<sup>2</sup>, 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 2000m<sup>2</sup>,
  - 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 agencji turystycznych, 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) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

## **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 dopuszczalnej 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 spopielnianiem 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 terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) U i U/ZP - 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.** Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak potrzeby ich określania.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.1.** Granica terenu 2ZP stanowi granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Teren oznaczony symbolem 2ZP stanowi obszar przestrzeni publicznej.

3. Na terenie wskazanym w ust. 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, zieleni i tymczasowych obiektów usługowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 ustala się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%);
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1-2, obowiązuje zakaz nowej zabudowy za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną;

- 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1-2, obowiązuje wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi celem zminimalizowania strat powodziowych;
- 5) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (Q0,2%);
- 6) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1-2, obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 7) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny górnicze;
- 8) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KKK stanowiący 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 tą linią kolejową, 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;
- 3) w pasie technologicznym od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości 10m (po 5m od osi linii), obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 1000m<sup>2</sup>;
- 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 10m<sup>2</sup>, minimalna szerokość działki 2m.

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

- 1) dopuszcza się realizacji dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości min. 8m, dla których ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, na zakończeniu dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej nieprzelotowych place manewrowe o promieniu nie mniejszym niż 9m lub kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania, w ilościach wynoszących co najmniej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla usług:
    - minimum 2 miejsca do parkowania, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
    - każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
    - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,

- c) miejsca do parkowania, o których mowa w lit. a - b należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
  - d) dla zieleni urządzonej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych; ustala się lokalizację miejsc do parkowania dla tych terenów w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) w przypadku wystąpienia dwóch funkcji jednocześnie liczbę miejsc do parkowania należy odpowiednio sumować,
  - f) w ramach dopuszczanej minimalnej liczby miejsc do parkowania należy wyznaczać miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) miejsca parkingowe można realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;
- 3) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym.

**§ 15.** 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 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.

**§ 16.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 17.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów objętych planem w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 18.1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: od 1MNW do 4MNW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - 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 kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
  - b) zieleń urządzona.

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, o których mowa w ust.1 pkt 2, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> 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 terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, o których mowa w §14 pkt 1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni terenu komunikacji drogowej 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, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży na 7m,
    - c) 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) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 4, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki;
- 6) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 19. 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U, dla którego ustala się:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię 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 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,35;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,25;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000m<sup>2</sup>.

§ 20. 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 2U, dla którego ustala się:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię 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 15m,
  - b) dla budowli na: 7m dla wiat i altan oraz 17m 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 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,35;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,5;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000m<sup>2</sup>.

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren usług lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-ZP, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

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

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 usługowych 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 0,3;
- 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 1000m<sup>2</sup>.

**§ 22.** 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZP, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe terenu - zieleni urządzonej.

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

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3m, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,9.

**§ 23.** 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 2ZP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) teren komunikacji pieszej,

b) teren komunikacji rowerowej,

c) teren parkingi.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe.

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5m dla wiat i altan oraz 8m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,8.

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego: zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: dla budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej ustala się:

1) maksymalna wysokość: 12m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) maksymalna wysokość wiat: 5m.

**§ 25.** 1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi zbiorczej – teren komunikacji drogowej publicznej.

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

**§ 26.** 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDD, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi dojazdowej – teren komunikacji drogowej publicznej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 11 pkt 1-2, obowiązują ustalenia §11 pkt 3, 4 i 6.

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

**§ 27.** 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

**§ 29.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

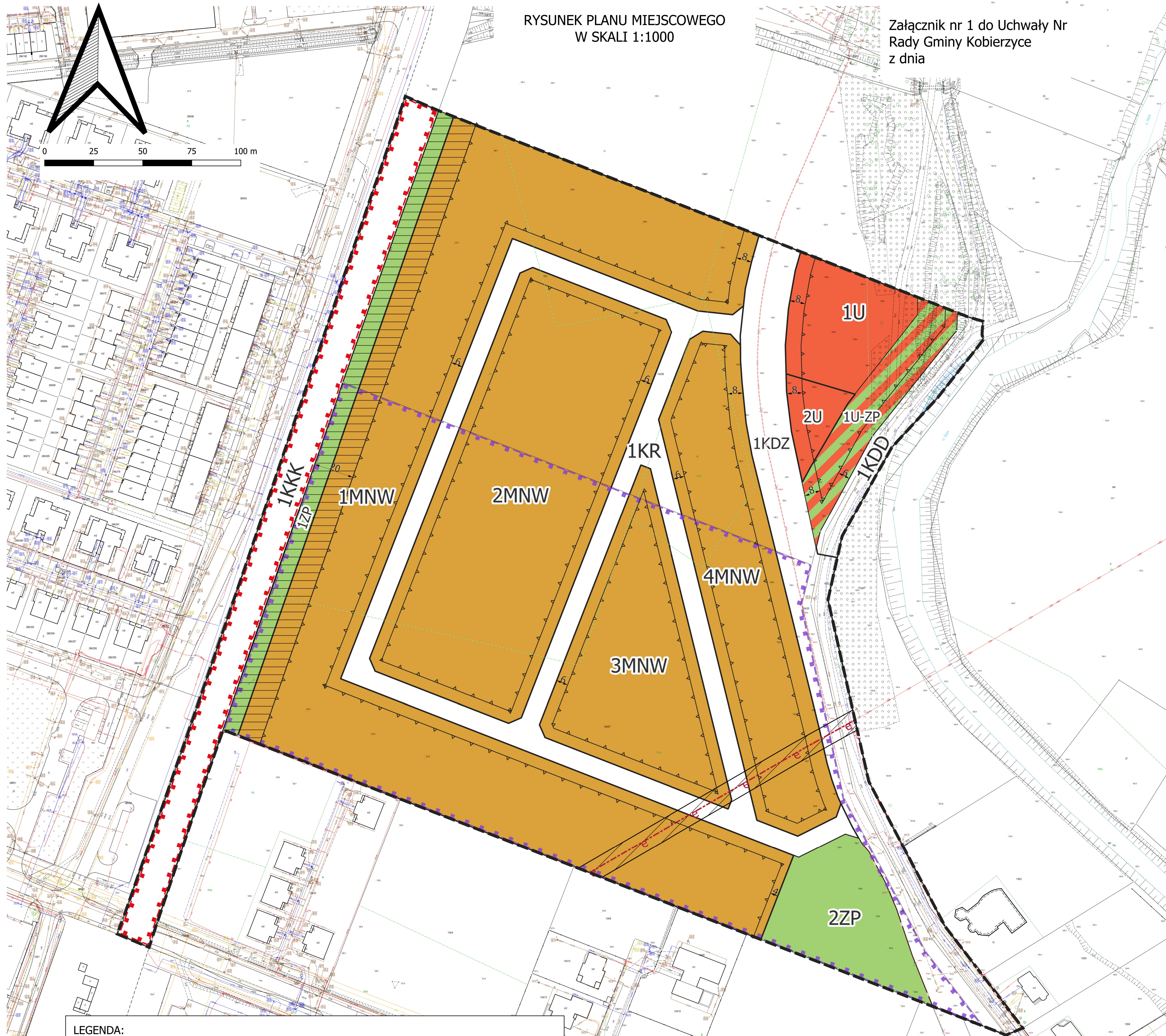


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. REKREACYJNEJ W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU ŚLĘZA



RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO  
W SKALI 1:1000

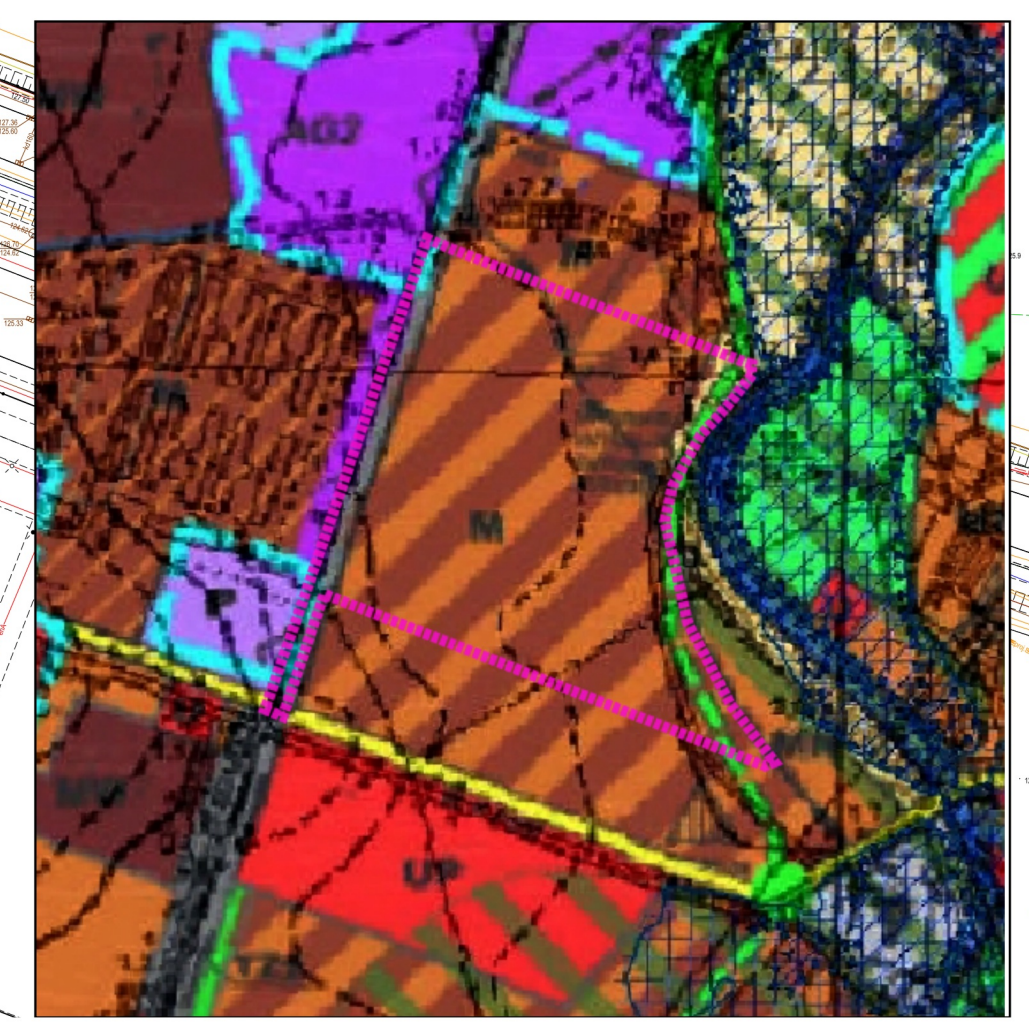
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia



**LEGENDA:**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE 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 LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
	KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	KKK TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
	ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	PAS TECHNOLOGICZNY OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
	PAS TERENÓW PRZYLEGLYCH DO LINII KOLEJOWEJ, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ NAKAZY, ZAKAZY I OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI
	STREFA "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	OBSZAR, SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚY 10%
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY 1%
	OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚY 0,2%

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE



UCHWAŁA RADY GMINY KOBIERZYCE  
Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r.  
zmieniona zarządzeniem zastępczym  
Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r.

**LEGENDA:**

	Legenda opisująca symbole i kolory użyte w wyrysie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce.
--	---

EPSG:2177 - ETRF2000-PL / CS2000/18

Licencja nr PZK-GB.431.3327.2025\_0223\_P  
Materiał z państwowego zasobu  
geodezyjnego i kartograficznego

# A181

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2026 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
POŁOŻONEGO PRZY UL. REKREACYJNEJ W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU  
ŚLĘZA**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w ramach konsultacji społecznych Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Słęża, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Słęza

1. Podstawą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Słęza była uchwała Nr VI/83/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 października 2024 r.

2. Celem opracowania planu miejscowego jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*”.

3. Projekt planu miejscowego opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

4. Plan miejscowy uwzględnia w szczególności:

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 wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, usługi, tereny komunikacji, zieleń urządzoną, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Słęza rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono ochronę zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie wymagały zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego i natomiast nie wymagały zgody na wyłączenie z użytkowania leśnego.

4) Ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

5) Projekt planu miejscowego 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 zainwestowania 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.

Plan miejscowy uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu miejscowego.

5. Wpływ ustaleń planu miejscowego, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

6. Sporządzenie planu miejscowego nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby wprowadzenia zmiany w przeznaczeniu terenu, wynikającej z zamierzenia inwestycyjnego gminy polegającym na lokalizacji terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, zieleń urządzoną i tereny komunikacji. Zmiana przeznaczenia terenów w mpzp jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzona do projektu planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko w stosunku do stanu istniejącego.

Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej oraz uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Konsultacje społeczne w sprawie w/w planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przeprowadzone w dniach od 07 kwietnia 2026 r. do 07 maja 2026 r. W ramach konsultacji społecznych zostało zorganizowane spotkanie otwarte 22 kwietnia 2026 r. o godz. 17:00 poprzedzone prezentacją rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

Dyżur projektanta ww. projektu planu miejscowego odbył się 22 kwietnia 2026 r., godz. 16:30 - 17:00.

Do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi oraz nie wpłynęły uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

- rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2026 poz. 538) stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce

Plan miejscowy nie narusza ustaleń 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 2023 r.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkłada się do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza wraz z raportem.