UCHWAŁA NR XXXI/583/2021
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Przystankowej i Rekreacyjnej w środkowo-zachodniej części obrębu Ślęza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r., poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XVIII/367/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Przystankowej i Rekreacyjnej w środkowo-zachodniej części obrębu Ślęza oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Przystankowej i Rekreacyjnej w środkowo-zachodniej części obrębu Ślęza, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt. od 1 do 4, w planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) miejsce do parkowania - miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk postojowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca 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 1,5m,

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; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;

3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,

c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;

4) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;

5) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

6) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole przeznaczenia terenu;

5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW" zabytków archeologicznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) **ciąg pieszo-jezdny;**

2) **droga lokalna** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

3) **droga zbiorcza** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

4) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;

5) **zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

a) **finanse** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,

b) **gastronomia** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,

c) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,

d) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,

e) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,

f) **obsługa firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,

g) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod działalność usług: kosmetycznych, fryzjerstwa, zegarmistrzostwa, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studiów wizażu i odchudzania, łaźni i sauny, solaria, gabinetów masażu, usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralniczych, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie;

6) **zabudowa zagrodowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia: wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem MN/U/RM - w przypadku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku przeznaczenia pod zabudowę usługową, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w przypadku przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

1) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW" zabytków archeologicznych: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na obszarze, ujętego w wykazie zabytków, stanowiska archeologicznego, o numerze: 16/48/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U/RM (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej):

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m^2,

b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60 do 120;

2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m^2,

b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20^0 do 160^0.

§ 10. 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, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);

2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);

3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia: nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

   a) 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych, lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,

   b) 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych;

2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;

3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m x 5m;

4) drogi wewnętrzne o szerokości 7m zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;

5) drogi wewnętrzne, o długości większej niż 150m, powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych;

6) minimalna szerokość pasa ruchu:

   a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,

   b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,

   b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej $10m^3$/dobę, z zastrzeżeniem lit. c,

   c) dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do $10m^3$/dobę;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: 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 spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;

7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło 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 odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

§ 12. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U/RM, 2MN/U/RM, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;

2) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m^2, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

3) zabudowa zagrodowa.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;

4) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych przeznaczonych do produkcji rolnej;

5) zakaz stosowania wolnostojących silosów;

6) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

1) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

2) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);

3) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

4) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);

5) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP);

6) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

7) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

8) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

9) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

10) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1MN/U/RM w odległości:

a) 12m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2MN/U/RM w odległości:

a) 12m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 6m od północnej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;

5) wysokość budowli:

a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,

b) 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,

c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, wypłaszczeń, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,

- wypłaszczeń (połaci dachowych lub ich fragmentów o mniejszym spadku niż dopuszczalny w terenie), z zastrzeżeniem lit d,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 40% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku,

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;

2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,0;

4) ustala się wskaźnik:

a) co najmniej 500m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej,

b) co najmniej 1500m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1000m^2 dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,

b) 1000m^2 dla budynku usługowego,

c) dla zabudowy zagrodowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku wprowadzenia usług o powierzchni całkowitej 100-150m^2 - powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m^2;

3) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 lit. a i b parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

4) ustalenie, o którym mowa w pkt. 1 lit. a i b nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

1) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) dla usług dodatkowo:

a) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 50m^2,

b) każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m^2 usług,

c) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m^2 obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m^2 powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;

3) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ, ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy Z-zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 14m do 25m.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q0,2%), o którym mowa w § 10 pkt. 3.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy L-lokalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 11m do 44m.

3. Dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym miejsc parkingowych dla usług zlokalizowanych na terenach: 1MN/U/RM i 2MN/U/RM.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPj ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 9-12m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

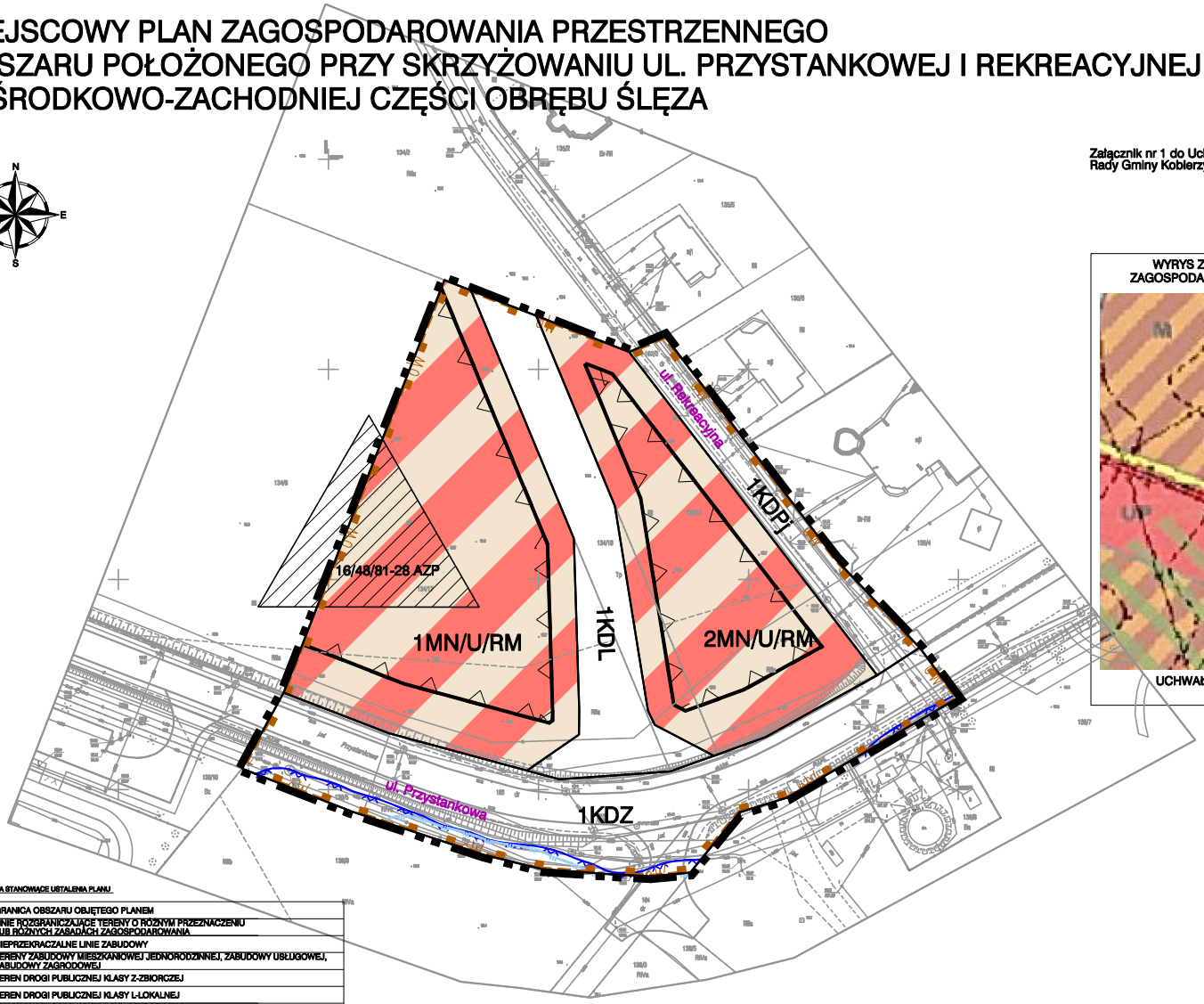
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kobierzyce

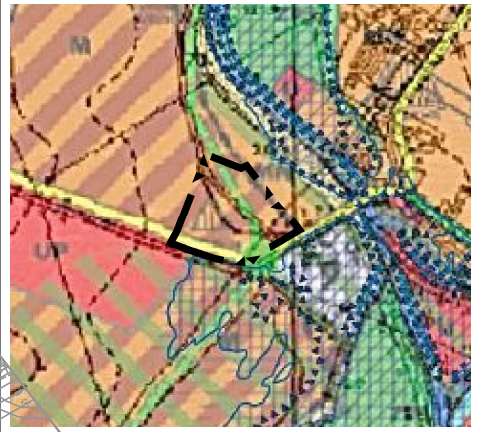
mgr Henryk Łoposzko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY SKRZYŻOWANIU UL. PRZYSTANKOWEJ I REKREACYJNEJ W ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU ŚLĘZA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXI/583/2021
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 sierpnia 2021 r.



WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE



UCHWAŁA NR XXI/413/2020 RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 21 sierpnia 2020r.

LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MN/U/RM	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY USŁUGOWEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
KDZ	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY Z-ZBIORCZEJ
KDL	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY L-LOKALNEJ
KDPj	CIĄG PIESZO - JEZDNY
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE - Q0,2%
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q1%

Skala 1:1000

0 50 100 m

A163

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/583/2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Przystankowej i Rekreacyjnej
w środkowo-zachodniej części obrębu Ślęza

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/583/2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI

INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

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

Uzasadnienie

1.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Przystankowej i Rekreacyjnej w środkowo-zachodniej części obrębu Ślęza sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XVIII/367/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020 r.

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

3.Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *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 2021r. poz. 741 ze zm.).

4.Plan 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 m. in. pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową, tereny komunikacji, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Ślęza 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 fakt, że obszar wsi jest skanalizowany i w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego i leśnego.

4)Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5)Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

6)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 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.

7)Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi Ślęza w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej.

Plan 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 2021r. poz. 741 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

5.Wpływ ustaleń planu, 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 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 m. in. pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową, 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 2020 r., poz. 283 z późn. zm.).

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

Sporządzona do projektu planu 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 po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 czerwca 2021 r. do 12 lipca 2021 r.

W dniu 8 lipca 2021 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu 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.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r.

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

–rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

–rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zaistniały przesłanki do uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Przystankowej i Rekreacyjnej w środkowo-zachodniej części obrębu Ślęza* przez Radę Gminy Kobierzyce.