

**UCHWAŁA NR XXXV/668/2021
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 28 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy
ul. Leśnej w południowo-zachodniej części wsi Tyniec nad Ślężą**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIII/474/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Leśnej w południowo-zachodniej części wsi Tyniec nad Ślężą 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 2020 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Leśnej w południowo-zachodniej części wsi Tyniec nad Ślężą, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym 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. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

5. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć 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;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 4) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schody zewnętrzne, ramp zewnętrznych, daszki, markizy,

- c) występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) przeznaczenie uzupełniające 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, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach 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) obszar położony w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Tyniec nad Ślężą;
- 5) obszar położony w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 7) symbol terenu (numer porządkowy oraz symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu).

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunków planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 2) **zabudowa usługowa** – teren przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
 - a) finansów – 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) gastronomii – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) handlu detalicznego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,

- d) obsługi pojazdów samochodowych – tereny przeznaczone pod lokalizację: salonów samochodowych, parkingów, obiektów do parkowania, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw,
 - e) niepublicznych usług 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,
 - f) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
 - g) obsługi 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,
 - h) usług drobnych – 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;
- 3) **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. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, 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:

- 1) zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ograniczenie określone w pkt 3 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1RM/MN - do terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) 1MN/U/RM - do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) dla obszaru położonego w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Tyniec nad Ślężą, obowiązują następujące wymogi:

- a) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
 - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 38° do 45° kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - c) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - d) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (typu siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - e) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - f) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - g) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - h) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - i) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki); wysokość ogrodzeń do 1,6m,
 - j) zakaz budowy garaży i obiektów gospodarczych blaszanych,
 - k) zakaz budowy silosów;
- 2) dla obszaru położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla obszaru położonego w granicach stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod numerem 38/232/85-27 AZP, obejmującego obszar średniowiecznej wsi Tyńczyk: zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m²;
- 2) szerokość frontu działek co najmniej 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających nie 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,
 - b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m;
 - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach nie mniejszych niż 5m x 5m,

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

e) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,

- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

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

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 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.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

3) należy uwzględnić ograniczenia w sytuowaniu obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi oraz miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;

4) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

2) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

2) zbiorniki gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM/MN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m², niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- b) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, zabudowa gospodarcza i garażowa.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 3) ustala się zakaz:
 - a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - c) silosów,
 - d) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne i usługowe – 12m,
 - budynki gospodarcze i garaże – 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 5m,
 - 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 dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - pozostałych budowli - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 15m,
 - ustalenia lit. b tiret drugi i trzeci nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia;
 - 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 38° do 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
 - e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit. d, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
 - 8) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,
 - b) maksymalna – 0,8;
 - 11) ustala się wskaźnik co najmniej co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
 - 12) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m²;
 - 13) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m².
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,

- b) 750m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) dla zabudowy zagrodowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z drogi przyległej do terenu.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:
- a) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U/RM, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m², obsługi pojazdów samochodowych, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - c) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m², obsługi pojazdów samochodowych, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - d) zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, zabudowa gospodarcza i garażowa, w tym wiata garażowa.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
- a) dla koni i żrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 3) ustala się zakaz:
- a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - c) silosów,
 - d) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne i usługowe – 12m,
 - budynki gospodarcze i garaże – 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 7m,
 - 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 dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - pozostałych budowli - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 15m,
 - ustalenia lit. b tiret drugi i trzeci nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia;
- 7) zasady kształtowania dachów:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 38° do 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
- e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit. d, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 11) ustala się wskaźnik co najmniej co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) dla zabudowy zagrodowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z ulicy Leśnej przyległej do terenu.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 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 obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kobierzyce

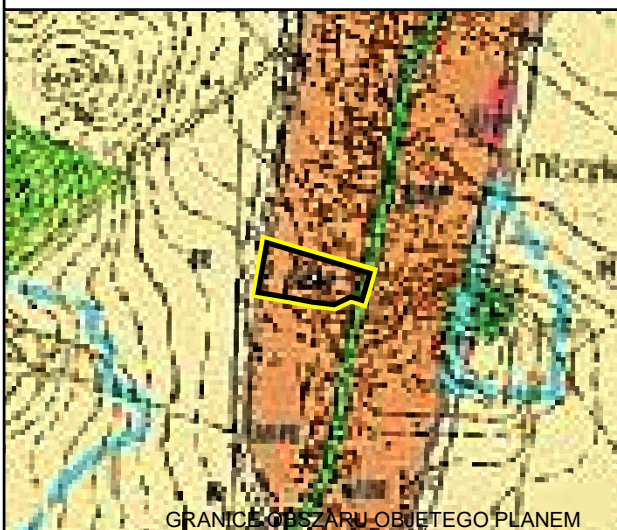
mgr Henryk Łoposzko



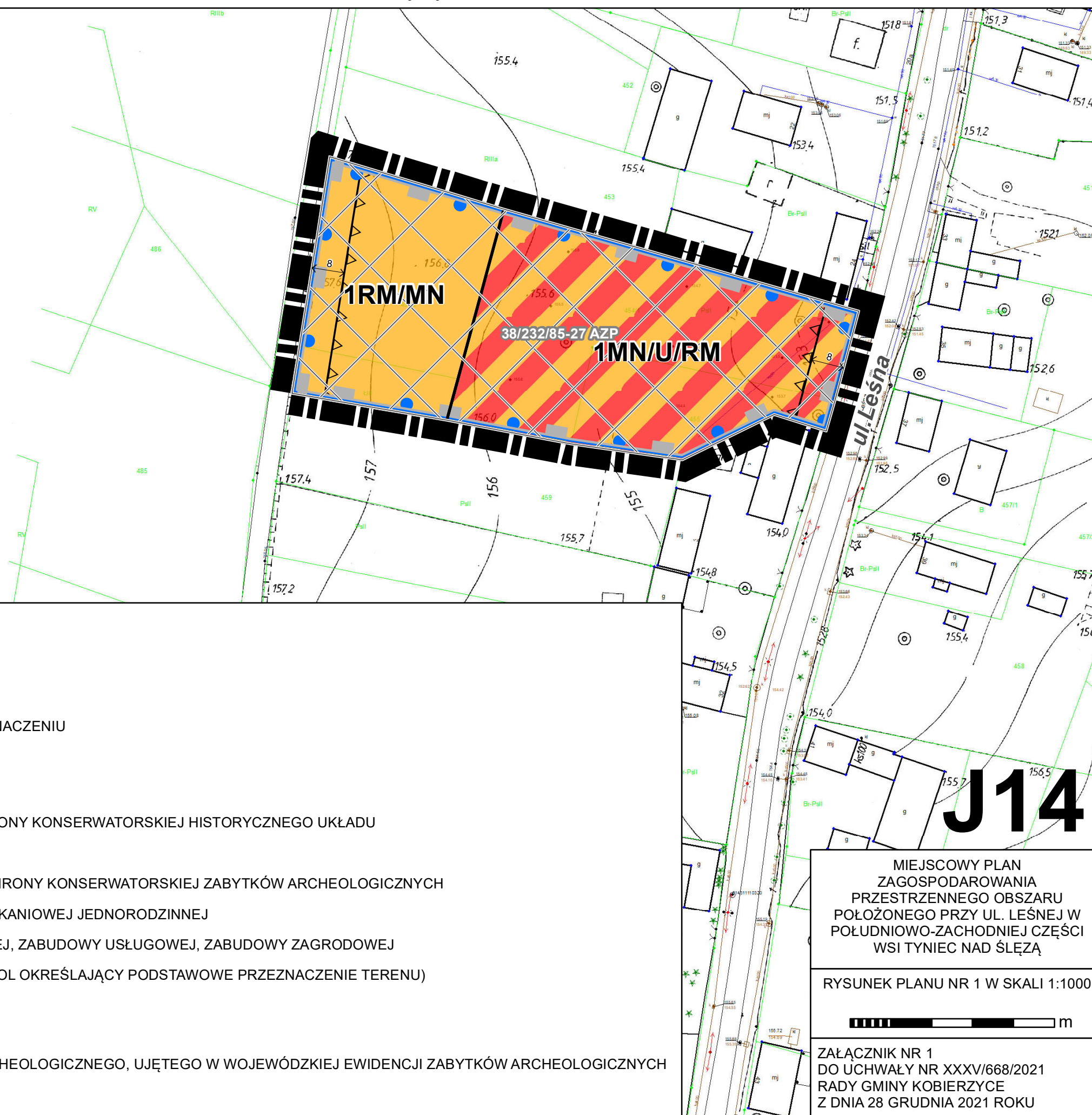
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. LEŚNEJ W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI TYNIEC NAD ŚLĘZĄ



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE
(UCHWAŁA NR XXI/413/2020 RADY GMINY
KOBIERZYCE Z DNIA 21 SIERPNIA 2020 R.)
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

■■■■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

△△ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

■ OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU
RURALISTYCZNEGO WSI TYNIEC NAD ŚLĘZĄ

■ OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH STREFY „OW” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

■ RM/MN TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

■ MN/U/RM TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY USŁUGOWEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

1RM/MN SYMBOL TERENU (NUMER PORZĄDKOWY ORAZ SYMBOL OKREŚLAJĄCY PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

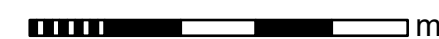
← 5 → WYMIARY W METRACH

■ OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO, UJĘTEGO W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

38/232/85-27 AZP NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU
POŁOŻONEGO PRZY UL. LEŚNEJ W
POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI
WSI TYNIEC NAD ŚLĘZĄ

RYSUNEK PLANU NR 1 W SKALI 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXV/668/2021
RADY GMINY KOBIERZYCE
Z DNIA 28 GRUDNIA 2021 ROKU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/668/2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 28 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Kobierzyce rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi (informacje, wyjaśnienia sposobu rozpatrzenia uwagi)
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	06.12.2021r.	Wniosek o usunięcie funkcji zabudowy usługowej dla terenu 1MN/U/RM.	455 i 454/1	teren 1MN/U/RM		X	<u>Uwaga nie została uwzględniona.</u> Przedmiotem opracowania projektu planu jest rozszerzenie funkcji dla działek 455 i 454/1 o zabudowę usługową oraz umożliwienie realizacji tej funkcji na zasadach przeznaczenia podstawowego. W ramach zabudowy usługowej dopuszczony został określony katalog usług, a w ustalenia planu określone zostały dodatkowe obostrzenia m.in.: -zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich, -zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości, -zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych. Przyjęte w projekcie planu miejscowego zasady dopuszczają realizację funkcji usługowej przy zachowaniu odpowiednich standardów w zakresie ochrony środowiska i ładu przestrzennego. Należy zaznaczyć, że przeznaczenie terenu 1MN/U/RM jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce i wpisuje się w kierunki rozwoju określone w dokumentach planistycznych dla miejscowości. Aktualnie obowiązujący plan miejscowy dla wsi Tyniec nad Słezą (przyjęty uchwałą Nr VI/122/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 maja 2019 r.) wyznacza tereny z możliwością realizacji zabudowy

							usługowej jako przeznaczenia podstawowego w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny U), czy podobnie jak teren 1MN/U/RM jako przeznaczenie równorzędne z funkcją mieszkaniową w ramach jednego terenu (tereny MN/U). Pod wnioskiem podpisało się 29 osób.
--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/668/2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 28 grudnia 2021 r.

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

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/668/2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 28 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Uzasadnienie do uchwały Nr XXXV/668/2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 28 grudnia 2021 r.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Leśnej w południowo-zachodniej części wsi Tyniec nad Ślężą sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXIII/474/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Leśnej w południowo-zachodniej części wsi Tyniec nad Ślężą.

2. Projekt planu obejmuje obszar położony w miejscowości Tyniec nad Ślężą o łącznej powierzchni 0,63 ha.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślężą uchwalona uchwałą Nr VI/122/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 maja 2019 roku.

Ww. planie miejscowym dla obszaru objętego opracowaniem ustalone są następujące przeznaczenia terenu: tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (RM/MN). Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę zostaje utrzymana, zmianie ulega jedynie charakter dopuszczonej zabudowy dla części obszaru w zakresie poszerzenia funkcji o zabudowę usługową (1MN/U/RM).

4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Ze względu na brak występowania problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,
- 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- 6) zagospodarowania terenów górniczych,
- 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej;
- 8) zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym;

10) zagospodarowania właściwego portu lub przystani morskiej.

7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego zmieniają ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu RM/MN na teren RM/MN i MN/U/RM, zachowując przy tym główne założenia obowiązującego planu, poszerzając jedynie funkcję części obszaru objętego planem na zabudowę usługową (wydzielony teren MN/U/RM).

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych oraz strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Tyniec nad Ślężą.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,

b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,

d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla terenu położonego w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.

7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejącej funkcji komunikacyjnej oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Sąsiedzka” w dniu 31.12.2020 r.

b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 31.12.2020 r. do 27.01.2021 r.

c) w terminie określonym ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono żadnych wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

d) ogłoszenia prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Sąsiedzka” w dniu 21.10.2021 r.

e) obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 22.10.2021 r. do 09.12.2021 r.

f) w terminie określonym ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono 1 uwagę zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Uwaga nie została uwzględniona.

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy sieci wodociągowej.

13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

15) ustalenia planu umożliwiają maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

16) ustalenia planu miejscowego umożliwiają przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) – zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XIX/376/2020 z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: ustalenia planu miejscowego przewidują realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz dróg publicznych.