

**Projekt**

z dnia 17 października 2012 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
położonego przy rzece Ślęzie w zachodniej części wsi Ślęza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity), w związku z uchwałą Nr X/100/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 19 sierpnia 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy rzece Ślęzie w zachodniej części wsi Ślęza oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy rzece Ślęzie w zachodniej części wsi Ślęza, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 16), w planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 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;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych

z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych;
- 16) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej;
- 6) granica ekosystemu wodno-łakowo-leśnego;
- 7) granica strefy zagrożenia powodziowego.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć budowlę lub obiekt małej architektury, wyróżniający się z otoczenia wysokością lub innymi elementami architektonicznymi takimi jak forma bryły lub detalu architektonicznego;
- 2) **ciągu pieszo-jezdnym** - należy przez to rozumieć obszar przeznaczony zarówno dla ruchu pieszych, jak i ruchu pojazdów, o nawierzchni kształtowanej jako jedna płaszczyzna z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych.
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1m, na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 8) **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;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 10) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, parkingi, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury.

§ 6. 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;
- 2) **zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
- a) **finanse** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
  - b) **gastronomia** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kregielnie;
  - c) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
  - d) **kultura** - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury,
  - e) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, etc., a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
  - f) **obsługa firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur podróży i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, fryzjerstwo oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnie, szewc, wypożyczalnia kaset video;
  - g) **sport i rekreacja** - tereny przeznaczone pod lokalizację urządzeń, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki;
  - h) **turystyka** – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli;
  - i) **zdrowie i opieka społeczna** - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, klinik i centrów medycznych, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 3) **zieleń parkowa** - tereny zieleni urządzonej takie jak: parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, z dopuszczeniem małej architektury i urządzeń rekreacji.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.**

**§ 7.** Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 2) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się teren oznaczony symbolem MN/U, jako zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 4) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;
- 5) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 6) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

**§ 8.** Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, obejmującej cały obszar objęty planem, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w obrębie chronionego stanowiska archeologicznego nr 2/34/81-28AZP - ślad osadniczy - późne średniowiecze, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, na terenie w/w stanowiska i w zasięgu jego oddziaływania wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 3) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Na terenie objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się granicę ekosystemu wodno-łąkowo-leśnego, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) na obszarze ekosystemu wodno-łąkowo-leśnego, obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
  - b) w odległości 3m od granicy rzeki Ślęza i cieków wodnych Młynówka, znajdujących się poza obszarem opracowania, dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania ogrodzeń;
  - c) zalecenie wprowadzania obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych.
- 3) wyznacza się granicę strefy zagrożenia powodziowego, w obrębie, którego:

- a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, przechowywania i magazynowania ścieków, odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i sieci uzbrojenia technicznego pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi;
- c) ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczania inwestycji celem zminimalizowania szkód powodziowych;
- d) wszelkie prace inwestycyjne, w szczególności: prowadzenie infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, budowa i remonty dróg i urządzeń infrastruktury związanej z drogami oraz urządzeń melioracji wymagają zgodności z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Na terenie objętym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>, w zabudowie mieszkaniowej oraz zabudowie usługowej;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż: 22m, w zabudowie mieszkaniowej oraz zabudowie usługowej;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1), nie może być mniejsza 2m<sup>2</sup>;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt. 2), nie może być mniejsza 2m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 140°.

**§ 11.** Ustalenia ogólne dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z odległościami podanymi w treści niniejszej uchwały i z rysunkiem planu;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,3m;
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1m;
  - 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.

**§ 12.** Na terenie objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 8m dla dróg wewnętrznych,
    - 6m dla ciągów pieszo-jezdných,
  - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
  - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,

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

- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 4) dopuszcza się organizowanie parkingu przyulicznego w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
- 3) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 2) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) obowiązują zasady określone w przepisach gminnych i odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

7. W zakresie w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zbiorniki gazu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 3) dopuszcza się zbiorniki gazu;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 2) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków lub budowli.

**§ 14.** 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, na 30%.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia dla terenów.**

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**

b) **zabudowa usługowa** z zakresu:

- finanse,
- gastronomia,
- handel detaliczny,
- kultura;
- obsługa firm i klienta,
- sport i rekreacja,
- turystyka,
- niepubliczne usługi oświaty,
- zdrowie i opieka społeczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna;

b) urządzenia i obiekty towarzyszące;

c) zieleni urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) 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.);
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) ustala się kształtowanie budynków – jako wolnostojące;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu, tożsamą z linią rozgraniczającą terenu zieleni parkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, nie może przekraczać 12m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego oraz minimalne powierzchnie działek:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;

- 2) co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,03;
  - b) maksymalna: 2,4;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 4), o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5);
- 7) obowiązują wskaźniki: co najmniej 1350m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych wolnostojących;
- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną lub ciągiem pieszo jezdny z ul. Głównej, znajdującej się poza obszarem opracowania.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny wliczając w to garaże;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m<sup>2</sup> - do 50m<sup>2</sup>;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 6) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 7) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingów terenowych.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni parkowej** ;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna;
  - b) urządzenia i obiekty towarzyszące;
  - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 3) dopuszcza się obiekty małej architektury związanej z rekreacją plenerową;
- 4) dopuszcza się ciągi piesze, ciągi pieszo – rowerowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną lub ciągiem pieszo jezdny z ul. Głównej, znajdującej się poza obszarem opracowania.



**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe.**

**§ 17.** Traci moc uchwała Nr XVIII/215/03 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 listopada 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Ślęza (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 26 z dnia 10 lutego 2004r. poz. 478), na obszarze objętym planem.

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

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia ... 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego przy rzece Ślęzie w zachodniej części wsi Ślęza**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**§ 1.** W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia od 13 września 2012r. do 5 października 2012r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy rzece Ślęzie w zachodniej części wsi Ślęza, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia ... 2012 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zmian.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. z 2010r. Dz. U. Nr80 poz. 526 ze zmian.), Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**§ 1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy rzece Ślęzie w zachodniej części wsi Ślęza, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 2.** W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY RZECIE ŚLĘZIE  
W ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ŚLĘZA

pomniejszenie

Skala 1:1000

RYSUNEK PLANU

0 10 50 100

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....-12  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia .....2012r.

A89



LEGENDA:

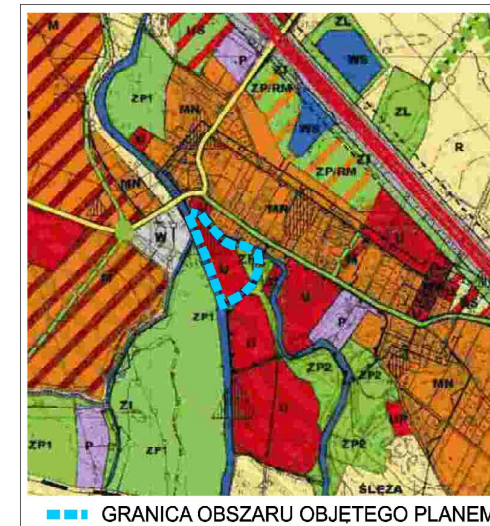
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	SYMBOL TERENU
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ARCHEOLOGICZNEJ
	GRANICA EKOSYSTEMU WODNO-ŁĄKOWO-LEŚNEGO
	GRANICA STREFY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO
PRZEZNACZENIA TERENU:	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	OBSZAR ZAŁANY WODAMI POWODZIOWYMI W 1997R.
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku



## **Uzasadnienie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy rzece Ślęzie w zachodniej części wsi Ślęza, opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. j.t. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. j.t. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. j.t. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. j.t. z 2011 r. Nr 212, poz. 1263),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. j.t. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. j.t. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. j.t. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.),
- Ustawy 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr X/100/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 19 sierpnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy rzece Ślęzie w zachodniej części wsi Ślęza.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 w dniu 28 sierpnia 2009r., oraz są zgodne z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu oraz na internetowej stronie urzędu BIP, o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu 23 maja 2012r. W dniach od 21 czerwca 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r. udostępniony był do opinii i uzgodnień z uwzględnieniem ustaleń art. 17 pkt. 6) lit. a) i b) i pkt. 9) oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz prognozę finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W dniach od 13 września 2012r. do 5 października 2012r. w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy 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 wraz z możliwością wnoszenia uwag do 19 października 2012r.

W dniu 26 września 2012r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu i udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu przez Radę Gminy Kobierzyce uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.