

RADA GMINY KOBIERZYCE

Al. Pałacowa I
55-040 Kobierzyce
tel. (+4871) 36-98-120
fax. (+4871) 31-11-252

www.ugk.pl e-mail: info@ugk.pl



PROJEKT kwiecień 2025r.

**UCHWAŁA NR .../.../2025
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 - tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 - tekst jednolity z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr V/70/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 września 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały (B101) 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., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1.1. Uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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, jako załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako załącznik nr 4.

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 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych i sieci z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gospodarowania odpadami i terenu gazownictwa;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) **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, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. 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) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) przeznaczenie terenu.

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

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – **MNW-MNB**.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną;
- 2) **usługi** - należy rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
 - a) **usług gastronomii** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - b) **usług handlu detalicznego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50m²,
 - c) **usług handlu hurtowego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m²,
 - d) **usług handlu wielkopowierzchniowego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - e) **usług kultury i rozrywki** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury,
 - f) **usług sportu i rekreacji** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budowli, urządzeń, obiektów i ośrodków sportu oraz rozrywki, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
 - g) **usług edukacji** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - h) **usług nauki** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej,
 - i) **usług biurowych i administracji** - należy rozumieć 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, biurami podróży i agencjami turystycznymi, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną firmami pocztowymi i telekomunikacyjnymi, finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie,
 - j) **usług zdrowia i pomocy społecznej** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność: przychodni, poradni, w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
 - k) **usługi kultu religijnego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic,
 - l) **usług turystyki** – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
 - m) **usług bezpieczeństwa i porządku publicznego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostek ratowniczo-gaśniczych, remiz lub komend staży pożarnej oraz obiektów związanych z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunków lub komisariatów policji lub straży gminnej,

- n) **usług rzemieślniczych kategorii A** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związanych z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łażniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzeniami wystaw, pakowaniem, wynajmem i wypożyczaniem, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego,
- o) **usług rzemieślniczych kategorii B** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe, biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych, z wyłączeniem myjni;
- 3) **zieleń urządzona** - należy rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. 1. Ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m, mierzone od najwyższego punktu dachu.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ograniczenie określone w pkt 2 i 3, nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) 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) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 6) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem MNW-MNB - jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków - wyznacza się granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu (w obszarze wsi o

metryce średniowiecznej), w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek – 1000m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek - 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 4) sytuowane i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do maksymalnie 6 działek budowlanych lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - c) w przypadku sytuowania i/lub wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
 - d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m na 5m,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3,0m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4,0m;
 - f) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo, w sposób:

- 1) w ilościach wynoszących:
 - a) co najmniej 2 miejsca parkingowe na jeden 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;
- 2) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1, należy odpowiednio sumować;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 4) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;

- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 11. 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, w tym m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
 - 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
 - a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) ustala się zakaz budowy 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 docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.
6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 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 0%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-MNB**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzone,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.

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) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 3) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,
 - b) maksymalny - 0,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 12m, przy czym budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 7m,
 - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych 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 spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b, nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, 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 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

- 8) ustala się wskaźnik - co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
 - 9) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 10) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 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;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.

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.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../25 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały, przystąpiono na podstawie uchwały Nr V/70/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 września 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały (B101). Na podstawie tej uchwały w dniu 19 grudnia 2024 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Na terenach objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały (B101), obowiązuje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A, uchwalony uchwałą nr IV/40/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 sierpnia 2024 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 4399 z dn. 29 sierpnia 2024 r. W obowiązującym planie, dla terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały (B101) wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem 38MNW.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały (B101), jest ponowna zmiana wskaźników i parametrów urbanistycznych, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały, wynika ze zgłaszanych postulatów przez właścicieli terenów.

Zgodnie z wymaganiami 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, odstąpiono od sporządzania strategicznej oceny oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko i uzgodniono odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo WSI.411.2.25.2025.AP z dn. 3 kwietnia 2025 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Wrocławiu (pismo ZNS.9022.364.2025.AD z dn. 17 kwietnia 2025 r.).

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- 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 potencjalnej zabudowy, w terenach gdzie zabudowa została dopuszczona. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc.; Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu opracowania oraz charakter terenów sąsiednich; W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;
- 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 i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
- 7) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 8) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
 - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Dolnośląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski. Szczegółowej analizie poddano wnioski mieszkańców zarówno na etapie tworzenia projektu planu, jak i na forum Komisji Rady Gminy, przed wysłaniem projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy: W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, a uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XIX/376/2020 z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały, przed przedłożeniem go Radzie Gminy Kobierzyce do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze gminy.