

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul.
Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2025 r. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały nr VI/83/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

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

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik graficzny nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące 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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenu wraz z numerem;
 - 5) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gazownictwa, przy czym wykluczenia nie obejmują sieci technicznych;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi produkującymi energię w elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli.

§ 5.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) usługi – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
 - a) usług gastronomii – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - b) usług handlu detalicznego – sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- c) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - d) usług edukacji – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - e) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - f) usług nauki – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - g) usług biurowych i administracji – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencjami turystycznymi, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - h) usług sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - i) usług kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - j) usług zdrowia i pomocy społecznej – usługi związane z niepublicznymi przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - k) usług kultu religijnego – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - l) usług turystyki – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
 - m) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - n) usług rzemieślniczych kategorii A – obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzeniem wystaw, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - o) usług rzemieślniczych kategorii B – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 4) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu;
- 3) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem, zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi, usługami związanymi z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, usługami pogrzebowymi oraz spopielnarni ciał, gospodarowaniem odpadami, punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz recyklingiem - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) U i U/ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 5) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

§ 8.

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

§ 9.

1. Granica terenu 2ZP stanowi granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Teren oznaczony symbolem 2ZP stanowi obszar przestrzeni publicznej.
3. Na terenie wskazanym w ust. 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, zieleni i tymczasowych obiektów usługowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%),
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1-2, obowiązuje zakaz nowej zabudowy i rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną;
- 4) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (Q0,2%);
- 5) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1-2, obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 6) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze;
- 7) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11.

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

- 1) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KKK stanowiący teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 2) w pasie terenu przyległego do linii kolejowej nr 285 (terenu komunikacji kolejowej 1KKK), o szerokości 20m, licząc od linii rozgraniczającej terenów sąsiadujących z tymi liniami kolejowymi, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 3) w pasie technologicznym od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości 10m (po 5m od osi linii), obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, zakaz sadzenia zieleni wysokiej oraz zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 1000m²;
- 2) szerokość frontu działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 20m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10m², minimalna szerokość działki 2m.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się realizacji dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości min. 8m, dla których ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, na zakończeniu dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej nieprzelotowych place manewrowe o promieniu nie mniejszym niż 9m lub kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;
- 2) ustala się liczbę miejsc parkingowych, w ilościach wynoszących co najmniej:

- a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej:
 - minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 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, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - c) miejsca parkingowe, o których mowa w lit. a - b należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - d) dla terenu ZP – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych; ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla tych terenów w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) w ramach dopuszczanej minimalnej liczby miejsc do parkowania należy wyznaczać miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) miejsca parkingowe można realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;
- 3) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym.

§ 14.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
 - z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w ramach zwykłego korzystania z wód, w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o parametrach nieprzekraczających wartości, które w myśl przepisów odrębnych wymagałyby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub zezwolenia wodnoprawnego;

- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych – z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się:
 - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

§ 15.

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

§ 16.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
 - b) zieleni urządzonej,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, o których mowa w ust.1 pkt 2, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20m;

6) odległość budynków od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, o których mowa w §13 pkt 1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki terenu komunikacji drogowej wewnętrznej-i/lub krawędzi jezdni terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

- a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
- b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 9m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży na 7m,
- c) dla budowli na: 5m dla wiat i altan oraz 12m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,4;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 4, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki;
- 6) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 18.

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

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 12m,
- b) dla budowli na: 7m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,35;

- 3) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,25;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000m².

§ 19.

1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 2U, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi (gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, rzemieślnicze kategorii A, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, edukacji, nauki, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem usług: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, kultu religijnego, rzemieślniczych kategorii B;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń urządzona,
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków na 15m,
 - b) dla budowli na: 7m dla wiat i altan oraz 17m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;
 - 3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.
4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,35;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,5;
 - 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000m².

§ 20.

1. Wyznacza się teren usług lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-ZP, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
 - 1) usługi (gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, rzemieślnicze kategorii A, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, edukacji, nauki, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem usług: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, kultu religijnego, usług rzemieślniczych kategorii B;
 - 2) zieleń urządzona.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków na 12m;
 - b) dla budowli na: 7m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;
 - 2) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.
4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,5;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000m².

§ 21.

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

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

§ 22.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji pieszej,
 - b) teren komunikacji rowerowej,
 - c) teren parkingi.

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 12m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,8.

§ 23.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej;
- 2) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

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

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

§ 25.

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

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

§ 26.

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

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 27.

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

§ 28.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

Uzasadnienie

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

1. Podstawą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Ślęza była uchwała Nr VI/83/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 października 2024 r.
2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*”.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).
4. Plan uwzględnia w szczególności:
 - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, usługi, tereny komunikacji uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Ślęza rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
 - 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono ochronę zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie wymagały zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego i natomiast nie wymagały zgody na wyłączenie z użytkowania leśnego.
 - 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zainwestowania z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

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

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r.