

Projekt

z dnia 28 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../2023
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX/556/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 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 do uchwały.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zielen izolacyjna w ramach funkcji podstawowej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.

§ 3. Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) 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;
- 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; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu oraz zbiorników retencyjnych;
- 4) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi – 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) 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.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) drogi publiczne;
- 2) produkcja – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości, elektrowni fotowoltaicznych - produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500kW, z wyłączeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) zabudowa usługowa – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
 - a) budownictwo – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych,
 - b) finanse – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - c) gastronomia – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - d) handel detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m²;
 - e) handel hurtowy – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
 - f) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
 - g) usługi drobne – tereny przeznaczone pod: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,

- h) usługi sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod usługi sportowe i rekreacyjne,
 - i) transport – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, a także stacje paliw,
 - j) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych, przedszkoli, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - k) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
 - l) obsługa pojazdów samochodowych – tereny przeznaczone pod lokalizację: salonów samochodowych, parkingów, obiektów do parkowania, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe;
 - m) kultura – tereny przeznaczone pod lokalizację: teatrów, kin, muzeów, galerii sztuk, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, świetlic;
- 4) zieleni urządzona – tereny przeznaczone pod obszary zieleni urządzonej takie jak: parki, skwery, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - 5) gospodarowanie odpadami – tereny przeznaczone pod gospodarowanie odpadami w zakresie wytwarzania, zbierania, przetwarzania, magazynowania odpadów wykorzystywanych do produkcji betonu, prefabrykatów betonowych i produktów pochodzenia betonowego;
 - 6) zieleni izolacyjna w ramach funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. 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;

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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolami: 1ZP i 2P/U ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami, wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw.

3. W sąsiedztwie obszaru objętego planem znajdują się: zakład zakwalifikowany do grupy zakładów zwiększonego ryzyka (ZZR) poważnej awarii przemysłowej (*Zakład Linde Gaz Polska sp z o. o., Zakład Separacji Powietrza ASU Kobierzyce*) oraz zakład dużego ryzyka (ZDR) poważnej awarii przemysłowej (*LG Energy Solution Wrocław sp. z o.o.*).

4. Zalicza się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny zieleni urządzonej 1ZP - do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 8. Granice i sposoby 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.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej) ustalonej decyzją lokalizacyjną nr 02/78 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 10.01.1978 r. – w granicach ww. strefy obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, w szczególności ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnej rzędnej 152,0 m n.p.m.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się w strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w której dla inwestycji związanych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 3/4/81-27 AZP (osada kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halszackiego) - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi w obrębie ww. stanowiska wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów zieleni urządzonej 1ZP oraz dla dróg publicznych klasy głównej (1KDG) i klasy lokalnej 1KDL i 2KDL, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U i 2P/U:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500m²,
- 2) szerokość frontu działek co najmniej 50m,
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieć uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną;

2. Dla pozostałych terenów:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 50m²,

2) szerokość frontu działek co najmniej 2m,

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20° do 160°.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W granicach pasa technologicznego od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV, w odległości 7m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Wyznacza się granicę strefy ochronnej od fotowoltaiki (urządzeń do produkcji energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych) związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu 1P/U.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem (teren 1KDG) przebiega trasa rowerowa wynikająca ze Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego wskazana w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020, przyjętym uchwałą Nr XIX/438/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

3. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

4. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10m;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
- 3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m x 5m.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla produkcji, gospodarowania odpadami oraz usług z zakresu: transportu – 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,
- b) dla usług handlu powyżej 100m² powierzchni sprzedaży w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży,
- c) dla pozostałych usług, w tym usług handlu do 100m² powierzchni sprzedaży:
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. do 20m²,
 - następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20m² do 50m²,
 - na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania, z zaokrągleniem w górę;

2) dla samochodów ciężarowych:

- a) dla usług z zakresu handlu hurtowego oraz transportu:
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m²,

- następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 1000m² powierzchni całkowitej,
- b) dla usług z zakresu handlu detalicznego, budownictwa, obsługi pojazdów samochodowych oraz produkcji:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m²,
 - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 2000m² powierzchni całkowitej,
- c) do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 4) miejsca do parkowania 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.

§ 14. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.

6. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej albo stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja,
- b) usługi z zakresu: budownictwa, finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi firm i klienta, usług drobnych, usług sportu i rekreacji, transportu, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi pojazdów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500kW – elektrownie fotowoltaiczne,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) zieleń urządzona,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) gospodarowanie odpadami.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 4,5;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 85%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;

5) oznaczony na rysunku planu obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią izolacyjną o szerokości 5m należy zagospodarować zielenią izolacyjną wielopiętrową;

6) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 30m, lecz nie więcej niż rzędna 189,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit c,
- b) wysokość budowli sytuowanych na gruncie: maksymalnie 60m, lecz nie więcej niż rzędna 189,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit c,
- c) w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązują ograniczenia określone w §8 ust.2;

7) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 20m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej 1KDG (ul. LG), zgodnie z rysunkiem planu;

9) ustala się obowiązek prowadzenia zbierania i/lub przetwarzania i/lub magazynowania odpadów w budynkach i/lub poza budynkami na utwardzonych powierzchniach do tego przeznaczonych;

10) ustala się zakaz prowadzenia gospodarowania odpadami z zakresu zbierania, przetwarzania, unieszkodliwiania, składowania odpadów niebezpiecznych;

11) ustala się zakaz prowadzenia zbierania, przetwarzania, unieszkodliwiania, składowania odpadów w postaci paliwa alternatywnego oraz odpadów pochodzenia roślinnego i zwierzęcego;

12) ustala się zakaz prowadzenia gospodarowania odpadami z zakresu wytwarzania, zbierania, przetwarzania, magazynowania odpadów innych niż określone w § 5 pkt 5 uchwały.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 1500m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **2P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja,
- b) usługi z zakresu: budownictwa, finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi firm i klienta, usług drobnych, usług sportu i rekreacji, transportu, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi pojazdów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500kW – elektrownie fotowoltaiczne,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) zieleń urządzona,
- d) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 4,5;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 85%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 30m, lecz nie więcej niż rzędna 189,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit c,
- b) wysokość budowli sytuowanych na gruncie: maksymalnie 60m, lecz nie więcej niż rzędna 189,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit c,
- c) w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązują ograniczenia określone w §8 ust.2;

6) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 10m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL (ul. Tyniecka) i południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 10m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) 1500m²;

- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: sportu i rekreacji, kultury, obsługi firm i klientów, gastronomii, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 49%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) wysokość budowli, z zastrzeżeniem lit. c:
 - wiaty i altany: maksymalnie 12m,
 - budowli sytuowanych na gruncie: maksymalnie 40m,
 - c) w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązują ograniczenia określone w §8 ust.2;
- 5) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 20m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej 1KDG (ul. LG), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 17m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL (ul. Tyniecka), zgodnie z rysunkiem planu
 - c) 10m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 1500m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 16,5m do 17,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 0m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. 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, określa się na 30%.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY SKRZYŻOWANIU UL. LG I TYNIECKIEJ W PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBREBU BISKUPICE PODGÓRNE

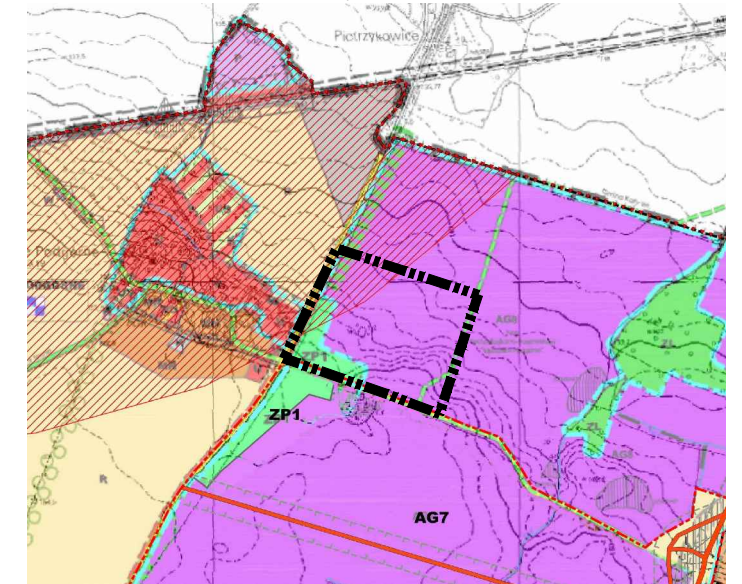
RYSUNEK PLANU



skala 1:2000

0m 100m

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYŃCE DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



LEGENDA:

USTALENIA REGULACYJNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- P/U TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDG DROGA PUBLICZNA KLASY GŁÓWNEJ
- KDL DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZIELEŃ IZOLACYJNA W RAMACH FUNKCJI PODSTAWOWEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- NAZWY ULIC
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO
- WYMIARY W METRACH

OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH TRZECIORZĘDOWEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 319 "SUBZBIORNIK PROCHOWICE ŚRÓDA ŚLĄSKA"

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXIX/556/2021 z dnia 21 maja 2021 r.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 20,85 ha

B91

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15 września do 21 października 2022r., nieuwzględnione przez Wójta Gminy Kobierzyce:

Wnoszący uwagę: osoby fizyczne.

1. Oznaczenia nieruchomości, których dotyczą uwagi: działka nr 7/7 obręb Biskupice Podgórne.
2. Symbole terenów w projekcie planu: teren 1P/U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.
3. Treść uwagi:

- 1) Zmienić §7 ust1 i nadać mu następujące brzmienie: „1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi i demontażem pojazdów”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U. Proponuje się podział na 2 tereny: 1P/U i 2P/U.

- 2) W §15 ust1 pkt 2) poszerzyć przeznaczenie uzupełniające poprzez dodanie: litery e) w brzmieniu: „e) gospodarowanie odpadami”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U. Proponuje się podział na 2 tereny: 1P/U i 2P/U.

- 3) W §15 ust2 dodać pkt 8) w brzmieniu: „8) ustala się obowiązek prowadzenia zbierania i/lub przetwarzania i/lub magazynowania odpadów w budynkach i/lub poza budynkami na utwardzonych powierzchniach do tego przeznaczonych”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U. Proponuje się podział na 2 tereny: 1P/U i 2P/U.

- 4) W §15 ust2 dodać pkt 9) w brzmieniu: „9) łączna powierzchnia części budynków oraz powierzchni utwardzonych przeznaczonych do prowadzenia zbierania i/lub przetwarzania i/lub magazynowania odpadów nie może być większa niż 8 ha powierzchni użytkowej”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U.

- 5) W §15 ust2 dodać pkt 10) w brzmieniu: „10) ustala się zakaz prowadzenia gospodarowania odpadami z zakresu zbierania, przetwarzania, unieszkodliwiania, składowania odpadów niebezpiecznych”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U. Proponuje się podział na 2 tereny: 1P/U i 2P/U.

- 6) W §15 ust2 dodać pkt 11) o treści: „11) ustala się zakaz prowadzenia zbierania, przetwarzania, unieszkodliwiania, składowania odpadów w postaci paliwa alternatywnego oraz odpadów pochodzenia roślinnego i zwierzęcego”.

uwaga nieuwzględniona dla części terenu 1P/U. Proponuje się podział na 2 tereny: 1P/U i 2P/U.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2023 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2
ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik GML.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXIX/556/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne.
2. Projekt planu obejmuje obszar w obrębie Biskupice Podgórne, o łącznej powierzchni ok. 20,85ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne., uchwalonej uchwałą Nr XV/202/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 listopada 2007r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 16 z dnia 25 stycznia 2008r., poz. 275,
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r., poz. 1029); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
 - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - 2) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 3) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV, lub 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV,
 - 4) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, lub 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,,
 - 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - 6) zagospodarowania terenów górniczych,
 - 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego przeznaczają teren na cele zabudowy produkcyjno-usługowej oraz zieleni urządzonej, wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiednie dla przewidzianych w projekcie planu funkcji oraz zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kobierzyce. Obszar objęty planem znajduje się poza wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wsi Biskupice Podgórne.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń planów

miejscowych obowiązujących w bezpośrednim otoczeniu w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) w planie wskazano, że obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.
 - c) do projektu planu miejscowego uzyskana została zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areálu 18,0722ha decyzją z dnia 18 lutego 2022 r. (DN.tr.602.302.2021).
 - d) plan miejscowy nie przewiduje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz ustalenie warunków ochrony udokumentowanego stanowiska archeologicznego.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu zieleni urządzonej IZP,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W planie wskazano, że obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej) ustalonej decyzją lokalizacyjną nr 02/78 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 10.01.1978 r. – w granicach ww strefy obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, w szczególności ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnej rzędnej 152,0 m n.p.m.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 23.08.2021r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-

- wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 23 sierpnia do 13 września 2021r.
- c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503, ze zm.),
- a) I wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 15 września do 7 października 2022r., termin składania uwag do dnia 21 października 2022r.:
- ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej:– „Gazeta Wrocławska” z 7.09.2022 r.
 - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 7 września do 21 października 2022 r.
 - w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 21 października 2022 r.) zostały złożone uwagi do ustaleń projektu planu rozpatrzone w części jako uwzględnione, a w części jako nieuwzględnione. Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu. Ponieważ część uwag została uwzględniona projekt planu po wprowadzeniu korekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.
- b) II wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia do 20 lutego 2023r., termin składania uwag do dnia 6 marca 2023r.:
- ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej:– „Gazeta Wrocławska” z 23.01.2023 r.
 - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. LG i Tynieckiej w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 23 stycznia do 6 marca 2023 r. do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu
 - w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 6 marca 2023 r.) nie zostały złożone uwagi do ustaleń projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej nie wymagają ustaleń umożliwiających maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

- 17) nowa zabudowa produkcyjno-usługowa została wyznaczona w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o istniejącej zabudowie charakterze produkcyjnym i usługowym, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503, ze zm.) – zgodnie z uchwałą nr XIX/376/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
 - 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów produkcyjno-usługowych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).