



## RADA GMINY KOBIERZYCE

PROJEKT

**UCHWAŁA Nr -----  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
Z DNIA ----- ROKU**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIX/983/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce 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 obrębu Kobierzyce zwany dalej planem miejscowym, którego granice określono w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) 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 2 do uchwały;
  - 3) 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 3 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające podstawowe przeznaczenie terenów;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach;
- 6) granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego;
- 7) strefa „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, tożsama z historycznym układem ruralistycznym ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 8) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 9) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

§ 3. Ze względu na brak potrzeby w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekcioć 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;
- 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,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących.

§ 5. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) usługi – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
  - a) usług kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację: teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- b) usług zdrowia i pomocy społecznej - tereny przeznaczone pod lokalizację: przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych, ambulatoriów, punktów diagnostycznych, ośrodków zdrowia, szpitali, klinik, centrów medycznych, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki i pomocy nad osobami w podeszłym wieku, szkołami rodzenia, żłobków i punktów opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- c) usług gastronomii - tereny przeznaczone pod lokalizację: restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarnie oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych, jak kluby bilardowe, kręgielnie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- d) usług handlu detalicznego - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z detaliczną sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150m<sup>2</sup>, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- e) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m<sup>2</sup>, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- f) usług edukacji - tereny przeznaczone pod lokalizację: szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, punktów opieki nad dziećmi w wieku powyżej 3 lat, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- g) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- h) usług nauki - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych 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,
- i) usług biurowych i administracji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z: usługami biurowymi związanymi 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 agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- j) usług sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- k) usług kultu religijnego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, domów parafialnych, salek katechetycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- l) usług turystyki - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków niemieszkalnych czasowego zakwaterowania turystów, takich jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
- m) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych 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 - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej świadczonej przez rzemieślników i inne podmioty, związanych 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 - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej świadczonej przez rzemieślników i inne podmioty, związanych z usługami: obsługi pojazdów samochodowych, stacjami diagnostyki pojazdów, warsztatami samochodowymi, biurami wynajmu pojazdów mechanicznych, salonami samochodowymi, parkingami, a także obiektami służącymi: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 2) produkcja - należy przez to rozumieć budynki i obiekty wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:
    - a) produkcji przemysłowej - tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości,
    - b) produkcji energii - elektrowni słonecznej - tereny przeznaczone pod instalacje do przetwarzania energii promieniowania słonecznego w energię elektryczną o mocy elektrycznej zainstalowanej większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną;
    - c) składów i magazynów - 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 myjnie,
    - d) przemysłu portowego - tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych związanych z działalnością portową;
  - 3) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej” – należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych budowli będącymi obiektami liniowymi służącymi zaopatrzeniu w zakresie: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa (stacja gazowa), wodociągów (pompownia wody, ujęcie wody), kanalizacji (pompownia ścieków) lub ciepłownictwa;
  - 4) punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych - należy przez to rozumieć budynki i obiekty wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi przeznaczone pod miejsce selektywnego zbierania odpadów komunalnych, w którym mieszkańcy mogą pozostawiać odpady komunalne zebrane w sposób selektywny;
  - 5) rolnictwo z zakazem zabudowy - należy przez to rozumieć tereny gruntów ornych, upraw oraz łąk i pastwisk, na których obowiązuje zakaz realizacji budynków;
  - 6) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć obszary 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. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przebieg i wymiary nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) szerokość terenów komunikacji drogowej w liniach rozgraniczających zgodnie z wymiarami na rysunku planu;
- 3) w istniejącej zabudowie dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe wskaźniki zagospodarowania terenów, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 4) wysokość budowli nie większa niż:
  - 1) 9m w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,
  - 2) 12m poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 5) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków:
  - a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego – zakazuje się wprowadzania budowli na dachach budynków,
  - b) poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wysokość budowli sytuowanych na dachach 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;
- 6) ustalenia pkt 4 lit. b nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem 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, spopielarni ciał, 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.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, obejmującą historyczny układ ruralistyczny tożsamy z terenem ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
  - b) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
  - c) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
  - d) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki,
  - e) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m,
  - f) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,

- g) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
  - h) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek nastawni, stanowiącej część zabytkowego zespołu dworca kolejowego, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
  - f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - g) należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
  - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu;
- 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne:
- a) 1/24/83-27 AZP – grób szkieletowy - kultura celtycka (III – II wiek p.n.e.),
  - b) 9/29/83-27 AZP - ślad osadniczy – kultura przeworska – okres rzymski, wczesne średniowiecze, osada - późne średniowiecze,
  - c) 10/30/83-27 AZP – ślad osadniczy – neolit, osada - pradzieje, ślad osadniczy - wczesne średniowiecze,
  - d) 11/31/83-27 AZP – ślad osadniczy – kultura ceramiki wstęgowej rytej, osada – kultura przeworska, osada – pradzieje, wczesne średniowiecze,
  - e) 12/32/83-27 AZP – ślad osadniczy – kultura przeworska, pradzieje,
  - f) 13/33/83-28 AZP - osada - późne średniowiecze,
  - g) 16/50/83-28 AZP - ślad osadniczy – pradzieje, wczesne średniowiecze, osada - późne średniowiecze,
  - h) 17/51/83-28 AZP – ślad osadniczy- kultura łużycka, kultura przeworska, osada wczesne średniowiecze,
  - i) 18/52/83-28 AZP - osada kultura przeworska, kultura łużycka, ślad osadniczy – pradzieje, ślad osadniczy - późne średniowiecze,
  - j) 19/53/83-28 AZP - osada pradzieje;
- 5) w obrębie i zasięgu udokumentowanych stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 4 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia,
- b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 9.

1. Granice terenów: 1KDR-2KDR, 1KDZ-2KDZ, 1KDD-4KDD, 1KP, 1KKK-3KKK oraz 1N-13N stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Tereny 1KDR-2KDR, 1KDZ-2KDZ, 1KDD-4KDD, 1KP oraz 1KKK-3KKK stanowią obszary przestrzeni publicznej.
3. Na terenach wskazanych w ust. 2:
  - 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

#### § 10. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

- 1) minimalną powierzchnię działek dla zabudowy nierolniczej i nieleśnej: 4000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy nierolniczej i nieleśnej: 40m, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji dystrybucyjnej infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 10m<sup>2</sup>, a minimalna szerokość działki nie mniejsza niż 2m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

#### § 11. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego o szerokości 20m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:
  - a) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych,
  - b) wykonywania prac ziemnych,
  - c) sadzenia drzew i krzewów;
- 2) w granicach stref technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV (w odległości 5m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:
  - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m,
  - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 3) od gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3MPa relacji Ołtaszyn-Ząbkowice obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnej szerokości po 35m od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy 1RN - 18RN oraz terenów lasu 1L – 3L ustala się zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

## § 12.

## 1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym przez drogę główną ruchu przyspieszonego KDR, drogę zbiorczą KDZ i drogi dojazdowe KDD;
- 2) dopuszcza się sytuowanie i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) sytuowane i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10m,
  - b) w przypadku realizacji i/lub wydzielania nieprzelotowych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
  - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m na 5m,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu: 3m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu: 4m,
  - e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m.

## 2. Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych:

## 1) dla samochodów osobowych:

- a) dla produkcji, stacji paliw płynnych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz składów i magazynów minimum 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych,
- b) dla usług handlu detalicznego powyżej 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- c) dla pozostałych usług, w tym usług handlu detalicznego do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:
  - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,
  - następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług - 2 miejsca do parkowania, z zaokrągleniem w górę;

## 2) dla samochodów ciężarowych:

- a) dla usług handlu hurtowego oraz składów i magazynów:
  - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług oraz składów i magazynów prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m<sup>2</sup>,
  - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
- b) dla usług handlu detalicznego i produkcji:
  - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla usług handlu detalicznego i produkcji prowadzonej na powierzchni całkowitej do 1000m<sup>2</sup>,
  - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 2000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
- 3) do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;



- 4) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc do parkowania dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, należy odpowiednio sumować;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;
- 6) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla na terenach 1KKK-3KKK.

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę oraz zmianę przebiegu gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3MPa relacji Ołtaszyn-Ząbkowice z zachowaniem zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
  - 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 pkt. 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) odprowadzanie ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - do kanalizacji deszczowej, przy czym obowiązuje 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 spowalnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 8) gromadzenie i usuwanie odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 9) dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 10) zaopatrzenie w gaz: ze zbiorników gazu płynnego lub z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) maksymalna moc zainstalowana elektryczna wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji:

- biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§ 14.

1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1U-P** do **5U-P**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) dla terenu **1U-P** - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, handlu hurtowego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A – z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- b) dla pozostałych terenów – usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, handlu hurtowego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A i B – z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego,
- c) dla terenu **1U-P** - produkcja (produkcja przemysłowa, produkcja energii - elektrownia słoneczna) - z wykluczeniem: składów i magazynów oraz przemysłu portowego;
- d) dla terenów od **2U-P** do **5U-P** - produkcja (produkcja przemysłowa, produkcja energii - elektrownia słoneczna, składy i magazyny) - z wykluczeniem: przemysłu portowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzone.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,0,
  - b) maksymalny: 2,0;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy:
  - a) dla terenu **1U-P**: 0,80,
  - b) dla pozostałych terenów: 0,60;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20,
- 6) ustala się wysokość zabudowy
  - a) wysokość budynków:
    - dla terenu **1U-P**: maksymalnie 12m,
    - dla pozostałych terenów: maksymalnie 15m,
  - b) wysokość budowli:
    - dla terenu **1U-P**: maksymalnie 15m,

-- dla pozostałych terenów: maksymalnie 18m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. b i pkt. 6;

- 7) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - 1) dla terenu 1U-P: 2000m<sup>2</sup>,
  - 2) dla pozostałych terenów: 4000m<sup>2</sup>;
4. W strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od terenu kolejowego obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt. 1 uchwały.

#### § 15.

1. Wyznacza się tereny usług lub składów i magazynów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1U-PS** i **2U-PS**, dla których ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, handlu hurtowego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi sportu i rekreacji, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A i B – z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
    - b) składy i magazyny;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) teren stacji paliw płynnych,
    - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
    - c) zieleń urządzone.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
  - 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
  - 3) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,0,
    - b) maksymalny: 2,0,
  - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0, 20;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: maksymalnie 15m,
    - b) wysokość budowli: maksymalnie 18m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. b i pkt. 6.
  - 7) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usług lub składów i magazynów nie może być mniejsza niż 4000m<sup>2</sup>.

#### § 16. Wyznacza się tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDR** i **2KDR**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji kolejowej – przejazd kolejowy,
  - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,

- c) zieleni urządzona;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 1 uchwały.

§ 17. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDJ** i **2KDJ**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
  - b) zieleni urządzona.
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 18. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDD** do **4KDD**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
  - b) zieleni urządzona.
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia określone w § 11 ust. 1 uchwały.

§ 19. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
  - b) zieleni urządzona.
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 20. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
  - b) zieleni urządzona.
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 21. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KKK** do **3KKK**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,

- b) zieleni urządzona;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej;
- 4) dla budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej ustala się:
  - a) maksymalna wysokość: 12m, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) maksymalna wysokość wiat: 5m.

§ 22. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami od **1RN** do **18RN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od terenu kolejowego obowiązują ograniczenia określone w § 11 ust. 1 uchwały.

§ 23. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1WS** do **5WS**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się zarzucanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Wyznacza się tereny lasu oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1L** do **3L**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 25. Wyznacza się tereny niesklasyfikowane – drogi dojazdowe do gruntów rolnych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1N** do **13N**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od terenu kolejowego obowiązują ograniczenia określone w § 11 ust. 1 uchwały.

## Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 26. 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%.

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

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

Załącznik nr 2  
do uchwały nr -----  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia -----

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowego zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce 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 oraz budowie dróg dojazdowych.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr -----  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia -----

**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**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Gminy Kobierzyce**  
**z dnia -----**

**sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, zew zm.)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIX/983/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce.
2. Projekt planu obejmuje południową część obrębu Kobierzyce, o łącznej powierzchni ok. 311ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:
  - 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce (D16) uchwalony uchwałą nr XX/239/03 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 18 grudnia 2003 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 76 z dnia 28 kwietnia 2004 r., poz. 1503,
  - 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Kobierzyce (D18) uchwalony uchwałą nr XV/203/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29.11.2007r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 15 z dnia 24 stycznia 2008 r., poz. 255,
  - 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Bolońskiej w obrębie Kobierzyce (D26) uchwalony uchwałą nr XXXIX/471/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20.11.2009 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 53 z dnia 24 marca 2010 r., poz. 811.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego (mapa numeryczna układ współrzędnych 2000 strefa 6, licencja nr TN.430.3061.2024\_0223\_P).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, 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 2024r., poz. 1112, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce 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 2024r. poz. 1130, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV, 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV, 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV, 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły

powrotnej, w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych; ani dokonania uzgodnień w zakresie: sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych, wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, 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 adaptują w części ustalenia obowiązujących obecnie planów miejscowych wprowadzając zmiany w zakresie powiększenia arealu terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-produkcyjną – tereny wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
  - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych;
  - c) *do projektu planu miejscowego uzyskano dodatkowa zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla arealu ..... gruntów rolnych decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia .....*
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego oraz przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony budynku nastawni ujętego do ewidencji zabytków zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków oraz ochrony zabytków archeologicznych w postaci udokumentowanych stanowisk archeologicznych i przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW”.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731):
  - a) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego 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 granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani instalacje związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

- 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 obrębu Kobierzyce wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 18.11.2024r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 18 listopada do 10 grudnia 2024r.
  - a) w terminie określonym w ww ogłoszeniu złożono 2 wnioski osób indywidualnych zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.,).
- 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) ze względu na charakter planowanej zabudowy (usługowo-produkcyjny oraz usługi-składy i magazyny) zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy o podobnym charakterze nie jest wymagane dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) ze względu na charakter planowanej zabudowy (usługowo-produkcyjny oraz usługi-składy i magazyny) nie jest wymagane maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 17) nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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 20223., poz. 1130, 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 budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródła

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).