



RADA GMINY KOBIERZYCE

PROJEKT

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Magnice - część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538), w związku z uchwałą Nr XLIX/977/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Magnice 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 wsi Magnice – część A, 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach;
- 7) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza;
- 8) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 9) strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 11) 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. Ilekroć 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) linię wyznaczającą usytuowanie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
 - b) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do obowiązującej linii zabudowy:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - c) 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;
- 4) 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. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne liczące więcej niż 2 lokale mieszkalne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 3) 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, 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, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobków i punktów opieki nad dziećmi do lat 3, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - c) usług gastronomii - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - d) usług handlu detalicznego - sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150m², 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 800m², 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 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 2000m²,
 - h) usług nauki - obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- 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 – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - k) usług kultu religijnego – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, domów parafialnych, salek katechetycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - l) usług turystyki - tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
 - m) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego - usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - n) usług rzemieślniczych kategorii A - obiekty służące działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzeniem wystaw, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - o) usług rzemieślniczych kategorii B - obiekty służące działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty związane z: obsługą 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;
- 4) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół obiektów budowlanych (urządzeń, instalacji i sieci technicznych) służących zaopatrzeniu odbiorców w zakresie: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa (stacja gazowa), wodociągów (pompownia wody, ujęcie wody), kanalizacji (pompownia ścieków) lub ciepłownictwa;
- 5) przesyłowej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół obiektów budowlanych (urządzeń, instalacji i sieci technicznych) służących do transportu: energii elektrycznej, gazu, ciepła, wody, ścieków od miejsca ich wytworzenia, przetworzenia lub dystrybucji do odbiorcy końcowego;
- 6) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zielen towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

- 7) zieleni urządzonej wysokiej - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej złożonej z drzew i krzewów o wysokości minimum 2,5m, takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 8) zieleni naturalnej - należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną się w sposób naturalny lub półnaturalny, bez istotnej ingerencji człowieka w strukturę biologiczną, skład gatunkowy i funkcje ekosystemowe, w szczególności: lasy naturalne i zbliżone do naturalnych, łąki i pastwiska ekstensywne, zarośla, tereny podmokłe oraz inne siedliska przyrodnicze, które pełnią ważne funkcje ekologiczne, klimatyczne i krajobrazowe;
- 9) rolnictwo z zakazem zabudowy - należy przez to rozumieć tereny gruntów ornych, upraw oraz łąk i pastwisk, na których obowiązuje zakaz realizacji budynków.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przebieg i wymiary obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) szerokość terenów komunikacji drogowej w liniach rozgraniczających zgodnie z wymiarami na rysunku planu miejscowego;
- 3) w istniejącej zabudowie dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe wskaźniki zagospodarowania terenów, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 4) wysokość budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia nie większa niż:
 - a) 9m w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,
 - b) 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 „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i 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 miejscowym 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, spopieliarni 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;
- 3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem,

wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub prowadzi działalność w zakresie obsługi gospodarki rolnej;

- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej mieszkaniowo-usługowej,
 - d) US-UK - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) dla terenu parku i ogrodu wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/3844/243 z dnia 28.07.1950r. oraz dla kaplicy grobowej rodziny von Rath, obecnie kościół filialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr A/6160 z dnia 31.10.2019r. obowiązują ograniczenia i nakazy określone w przepisach odrębnych;
- 2) wyznacza się strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla ochrony terenu parku i ogrodu, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/3844/243 z dnia 28.07.1950r., w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego i kompozycje zieleni,
 - b) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
 - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne: należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu, wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
 - d) ustala się zakaz umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem,
 - e) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - f) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - g) ustala się zakaz lokalizowania dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - h) ustala się zakaz realizacji napowietrznych linii energetycznych lub teletechnicznych, budowę nowych linii należy projektować jako kablowe, ziemne;
- 3) 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 zachować historyczną linię zabudowy,
 - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - c) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza ruralistycznych, zabudowy, zieleni i zagrodowych zespołów zabudowy,
 - d) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
 - e) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),

- f) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
- g) 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,
- h) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
- nowe budynki maksymalnie dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
 - w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
 - elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie,
 - 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,
 - ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
 - obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - 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,
 - ustala się zakaz stawiania wolnostojących, nieosłoniętych blaszanych silosów - dopuszczalne są silosy obudowane materiałem elewacyjnym, w budynkach lub usytuowane na tyłach istniejącej zabudowy gospodarczej – o maksymalnej wysokości nie większej niż ta zabudowa,
 - ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego,
 - elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu,
- i) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytkowy cmentarz katolicki (teren ICC) ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, w którego granicach obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- należy zachować i konserwować elementy zabytkowego układu przestrzennego cmentarza, w tym: kaplicę, historyczne nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleni,

- mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu lub stworzyć dla nich lapidarium,
 - ustala się wymóg zachowania istniejącego ceglanego ogrodzenia cmentarza,
 - nowe inwestycje dopuszczalne są jedynie jako uzupełnienie istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji i z założeniem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
 - w przypadku poszerzania historycznego cmentarza należy odseparować go od nowej części ogrodzeniem żywopłotem lub aleją;
- 4) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne nr 1/26/82-28 AZP (grób szkieletowy, kultura przeworska), dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia,
 - b) w obrębie i w zasięgu wyżej wymienionego stanowiska archeologicznego dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

1. Granice terenów od 1US-UK do 3US-UK stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Tereny od 1US-UK do 3US-UK stanowią obszary przestrzeni publicznej.
3. Na terenach wskazanych w ust. 2:
 - 1) położonych w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz z zastrzeżeniem ustaleń § 8 pkt 3;
 - 2) położonych poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla terenów MNW: 1000m²,
 - b) dla terenów MW, US-UK, 2U i 3U: 1500m²,
 - c) dla terenu 1U: 300m²,
 - d) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 10m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów MNW, MW, US-UK i 2U: 20m,
 - b) dla terenów 1U i 3U: 10m,
 - c) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 2m;
- 3) 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 oznaczonych na rysunku planu miejscowych strefach ochronnych od cmentarza w odległościach 50m i 150m obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych w zakresie lokalizacji cmentarzy;
- 2) w strefie technologicznej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN20kV, o szerokości 10m (po 5m od osi linii), obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz wymóg zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 3) od gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN300 PN6,3MPa 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.

§ 12.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez drogi: drogi zbiorcze KDZ, drogi lokalne KDL oraz 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 może być mniejsza niż:
 - 7m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - 12m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, której długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych, odcinki komunikacji drogowej wewnętrznej o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - b) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia 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) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług, z zastrzeżeniem pkt. 3 ustala się obowiązek zapewnienia:
 - a) minimum 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m² usług, z zastrzeżeniem lit. d,

- d) w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 3) dla terenów 1US-UK - 3US-UK ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług,
 - b) dopuszcza się wliczanie do bilansu miejsc do parkowania zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - c) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, zieleń urządzona – nie wymaga się wyznaczania miejsc do parkowania;
- 4) dla terenu cmentarza 1CC ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 500m² powierzchni cmentarza;
- 5) dla terenu 1UR ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 500m² powierzchni całkowitej usług;
- 6) dla rowerów na terenach 1US-UK - 3US-UK - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na każde 4 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych;
- 7) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 1 - 3 należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 8) dla terenów 1CC i 1UR dopuszcza się wliczanie do bilansu miejsc do parkowania zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 9) miejsca do parkowania należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;
- 10) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc parkingowych na terenach: ZPW, IE i IKP.

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

- 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę oraz zmianę przebiegu gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN300 PN6,3MPa relacji Ołtaszyn-Ząbkowice z zachowaniem zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 4) 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 i c,
 - 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,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: 1US-UK - 3US-UK dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 8) dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 9) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego lub z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) 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 500kW, z zastrzeżeniem lit. c,
 - 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. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW** do **13MNW**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - d) 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) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
 - 2) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m²;

- 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m²;
- 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 0,80;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 9) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne: maksymalnie 9m,
 - b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: maksymalnie 7m,
 - c) budowle w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. a,
 - d) budowle poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 12m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit b i pkt 6;
- 10) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia od 38° do 45° stopni kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasy matowej,
 - b) budynki poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglasy, brązowej, szarej lub czarnej,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku względem ich kalenic,
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połączeń dachowych, o których mowa w lit. b i c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 11) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 12) odległość budynków od komunikacji drogowej wewnętrznej, o których mowa w §12 ust. 1 pkt 3, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki komunikacji drogowej wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

- są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
 - nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 13) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m² ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.

§ 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MW** do **4MW**, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - d) 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) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 2) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m²;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m²;
 - 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 6) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,4;
 - 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
 - 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
 - 9) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) budynki w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynki poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: maksymalnie 7m,

- d) budowle w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit a,
 - e) budowle poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego: maksymalnie 15m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. b i pkt 6;
- 10) ustala się zasady kształtowania dachów:
- a) budynki w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia od 38° do 45° stopni kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
 - b) budynki poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku względem ich kalenic,
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połączeń dachowych, o których mowa w lit. b i c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c nie może być większa niż 35% mierzona w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 11) ustala się wskaźnik: co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m² dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

§ 16.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1U** do **3U**, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) – z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, z zastrzeżeniem pkt 1 lit b,
 - b) dodatkowo dla terenu 1U: usługi rzemieślnicze kategorii B;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń urządzona.

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:

- a) dla terenów 1U – 2U: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego,
- b) dla terenu 3U: obowiązujące 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: 1,6;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- a) dla terenu 1U: 0,60,
- b) dla terenów 2U – 3U: 0,40;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla terenu 1U: 0,10,
- b) dla terenów 2U – 3U: 0,30;

6) ustala się wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynku i budowli w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznie udokumentowaną wysokością istniejącego budynku folwarcznego,
- b) budynki poza granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 12m,
- c) budowle poza granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 15m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit b i pkt 6;

7) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) budynek w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej: geometria dachu oraz rodzaj pokrycia dachu tożsame historycznie udokumentowaną geometrią dachu i pokryciem dachu istniejącego budynku folwarcznego,
- b) budynki poza granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych poza granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku względem ich kalenic,
- d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. b i c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.
- 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę usługową nie może być mniejsza niż 1500m².
- 4. Teren 3U jest objęty wpisem do rejestru zabytków pod nr A/3844/243 z dnia 28.07.1950r. oraz strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 i 2.

§ 17.

1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1US-UK** do **3US-UK**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi kultury i rozrywki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - d) zieleń urządzona.
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: 1,6;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
 - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
 - 6) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) budynki w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 9m,
 - b) budynki poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 12m,
 - c) budowle w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt. 5 lit a,
 - d) budowle poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 15m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit b i pkt 6;
 - 7) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego: dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia od 38° do 45° stopni kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
 - b) budynki poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci

- dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku względem ich kalenic,
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połączy dachowych, o których mowa w lit. b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę usługową nie może być mniejsza niż 2000m².

§ 18.

1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1UR**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) zieleń urządzona.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują obowiązujące linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - 2) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 0,15;
 - 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
 - 5) ustala się wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
 - 6) zasady kształtowania dachu kaplicy grobowej rodziny von Rath, obecnie kościoła filialnego p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa: należy stosować dachy o kącie spadku, bryle i pokryciu właściwym dla obiektu historycznego.
3. Na terenie 1UR znajduje się kaplica grobowa rodziny von Rath, obecnie kościół filialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa wpisana do rejestru zabytków decyzją nr A/6160 z dnia 31.10.2019r., a teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego - obowiązują ograniczenia i nakazy określone w § 8 pkt 1 i 3.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDZ** i **2KDZ**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej – droga zbiorcza;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;
 - 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
2. Część terenu 2KDZ jest objęta wpisem do rejestru zabytków pod nr A/3844/243 z dnia 28.07.1950r. oraz strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 i 2.

§ 20.

1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDL** do **3KDL**, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;
 - 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
2. Część terenu 1KDL oraz teren 3KDL są objęte wpisem do rejestru zabytków pod nr A/3844/243 z dnia 28.07.1950r. oraz strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 i 2.

§ 21. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDD** do **5KDD**, dla których ustala się:

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

§ 22. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KR** do **6KR**, dla których ustala się:

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

§ 23. 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) zieleń urządzona;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 24.

1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1IE** do **3IE**, w których granicach ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 0,80;
 - 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
 - 4) ustala się wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5 i 6;
 - 5) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 25.

1. Wyznacza się tereny pompowni ścieków oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1IKP** i **2IKP**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kanalizacji – pompownie ścieków;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 0,90;
 - 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
 - 4) ustala się wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5 i 6;
 - 5) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 26.

Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1RN** do **7RN**, 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) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 27.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1WS** do **3WS**, 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.

§ 28.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej wysokiej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1ZPW** do **3ZPW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona wysoka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 29.

Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1ZN** do **4ZN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 30.

1. Wyznacza się teren cmentarza czynnego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1CC**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz czynny.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

4. Teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego - obowiązują ograniczenia i nakazy określone w § 8 pkt 3.

§ 31.

Wyznacza się tereny niesklasyfikowane – drogi dojazdowe do gruntów rolnych oznaczone na rysunku planu symbolami **1N** i **2N**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 32. 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%.

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

§ 34. 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 wsi Magnice – część A 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 2026r. poz. 538)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Magnice – część A sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIX/977/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Magnice.
2. Projekt planu obejmuje zgodnie z uchwałą nr XLIX/977/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. obszar zurbanizowany wsi Magnice wraz z przyległymi gruntami rolnymi o łącznej powierzchni ok. 102ha. W celu szybszego uchwalenia części obszaru wsi Magnice, dla której planowane są inwestycje publiczne istotne dla lokalnej społeczności wyodrębniono część A o powierzchni ok. 87,4ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia:
 - 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Magnice (D60) uchwalony uchwałą nr VI/124/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 maja 2019 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 18 czerwca 2019 r., poz. 3887,
 - 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej i Świętego Józefa w środkowej części wsi Magnice (D68) uchwalony uchwałą nr XXXI/582/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 sierpnia 2021 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 września 2021 r., poz. 4151,
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 wsi Magnice – część A poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538) 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 wsi Magnice – część A 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 2026r. poz. 538). 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 ustalenia obowiązujących obecnie planów miejscowych wprowadzając zmiany w zakresie: minimalnych powierzchni działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wskaźników minimalnej powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej oraz zasad kształtowania dachów leżących poza terenami historycznego układu ruralistycznego. W projekcie planu miejscowego powiększono również nieznacznie powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Magnice.
- 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 dodatkową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areału 0,1794ha gruntów rolnych klasy RIII decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.340.2025 z dnia 24 marca 2026 r. (z wnioskowanych 0,3114 ha).
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego oraz przez określenie

zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych ewidencji zabytków oraz zabytków archeologicznych (strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowisk archeologicznych).

- 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 dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) 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 wsi Magnice 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 wsi Magnice 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 2026r. poz. 538).
- 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 mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający 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 w pełni wykształconej zwartej 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 2026r. poz. 538) – 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 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).