Projekt

z dnia 2 października 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .../.../2026
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026r. poz. 662 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 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., w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 oraz ust. 4 pkt 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, ze zm.), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce – 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 miejscowym 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 miejscowego 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 stref ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza;

7) granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego;

8) strefa „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, tożsama z historycznym układem ruralistycznym ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków;

9) 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;

10) 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) 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) usługi – należy przez to rozumieć obiekty budowlane wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz 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, usług społecznych, szkół 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, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, 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^2, 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^2, 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^2,

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, urządzaniem 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 - w tym zajezdnia autobusowa, 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 będących 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu:

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 miejscowego;

3) w istniejącej zabudowie dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe wskaźniki zagospodarowania terenów, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów;

4) wysokość budowli nie większa niż:

a) 9m w granicach 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 „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 dopuszczonej 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 miejscowym 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 3U-PS stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Tereny 1KDR-2KDR, 1KDZ-2KDZ, 1KDD-4KDD, 1KP, 1KKK-3KKK oraz 3U-PS stanowią obszary przestrzeni publicznej.

3. Na terenach wskazanych w ust. 2 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 dla zabudowy nierolniczej i nieleśnej: 4000m^2, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy nierolniczej i nieleśnej: 40m, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji dystrybucyjnej infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 10m^2, a minimalna szerokość działki nie mniejsza niż 2m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60º do 120º.

§ 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 strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza obejmującej tereny położone w odległości do 150m od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych w zakresie lokalizacji cmentarzy;

3) 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;

4) 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;

5) dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy 1RN - 18RN ustala się zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, a dla terenów lasu 1L – 3L ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 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, z wyłączeniem możliwości bezpośredniego włączenia terenów: 3KDD, 3U-P, 1U-PS, 2U-PS i 3U-PS do drogi krajowej nr 8 (droga główna ruchu przyspieszonego);

2) dopuszcza się sytuowane 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 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) 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) w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 100m^2, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m^2 powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,

c) dla pozostałych usług, w tym usług handlu detalicznego do 100m^2 powierzchni sprzedaży:

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m^2,
- następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m^2 do 50m^2,
- na każde następne rozpoczęte 50m^2 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^2,
- następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 1000m^2 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^2,
- następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 2000m^2 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 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, c i d,

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 zgłoszenia wodnoprawnego,

c) na terenach oznaczonych symbolami 2U-P oraz 3U-PS dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych,

d) w zasięgu strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych w zakresie lokalizacji cmentarzy;

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 spowolnianiem 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 **6U-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 6U-P - produkcja (produkcja przemysłowa, produkcja energii - elektrownia słoneczna, składy i magazyny) - z wykluczeniem: przemysłu portowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona,

c) dodatkowo dla terenu 2U-P - punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych,

d) dodatkowo dla terenów od 3U-P do 6U-P - teren stacji paliw płynnych.

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^2,

2) dla pozostałych terenów: 4000m^2;

4. W strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od terenu kolejowego obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 1 uchwały.

5. W strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 2 uchwały.

6. Ustala się zakaz bezpośredniego włączenia komunikacyjnego terenu 3U-P do drogi krajowej nr 8 (droga główna ruchu przyspieszonego).

§ 15. 1. Wyznacza się tereny usług lub składów i magazynów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1U-PS** do **3U-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, usług kultury i rozrywki, 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 urządzona,

d) dodatkowo dla terenu 3U-PS - punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

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^2.

4. Ustala się zakaz bezpośredniego włączenia komunikacyjnego terenów 1U-PS - 3U-PS do drogi krajowej nr 8 (droga główna ruchu przyspieszonego).

§ 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) zieleń 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 **1KDZ** i **2KDZ**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze;

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.

§ 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) zieleń 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.

§ 19. 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.

§ 20. 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) zieleń 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 lit b,

b) maksymalna wysokość wiat: 5m.

§ 21. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone 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) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

4) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od terenu kolejowego obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 1 uchwały.

§ 22. 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 zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 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;

3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 24. 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 pkt 1 uchwały.

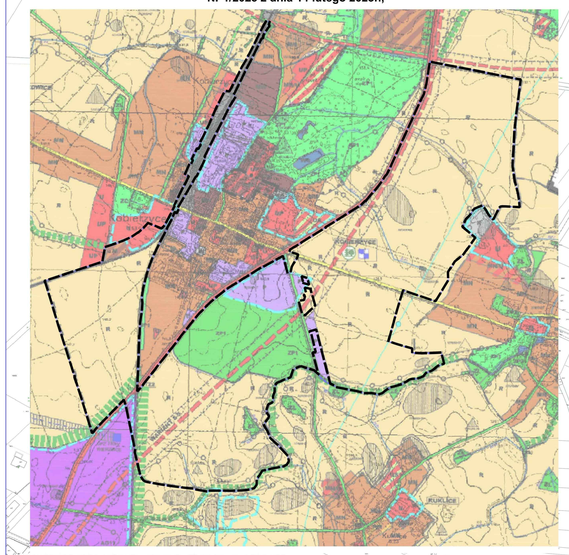
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 25. 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%.

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

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

Wyrys ze 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.,



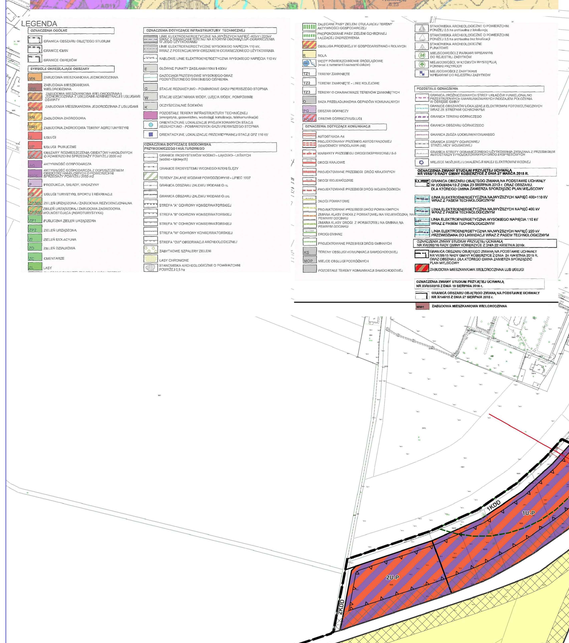
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU KOBIERZYCE - CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO PROJEKT

100 0 100 200 m

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XLIX/983/2023
z dnia 29 września 2023 r.
MAPA NUMERYCZNA Z DNIA 24.10.2024r; UKŁAD: 2000 strefa 6
Licencja nr TN.430.3061.2024_0223_P

D73a

Załącznik nr 2 do uchwały nr .../.../2026

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce – 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 .../.../2026

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2026 r.

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

Plik GML.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce – część A 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. Zgodnie 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 obszar objęty ww. uchwałą wynosi ok. 313,85ha. Ponieważ część terenów usług lub produkcji użytkowanych rolniczo wymagała uzyskania uzupełniającej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i w toku takiej procedury nie uzyskano takiej zgody pomimo złożenia odwołania od decyzji Ministra, podjęta została decyzja o podziale obszaru planu na część A i B. Część A o powierzchni ok. 311,15ha nie wymaga uzyskania uzupełniającej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Część B o powierzchni ok. 2,70ha jest przedmiotem działań polegających na kontynuowaniu procedury uzyskania "zgody rolnej".
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. – zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 4 oraz ust. 4 pkt 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, ze zm.).
5. Projekt planu miejscowego został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego (mapa numeryczna układ współrzędnych 2000 strefa 6, licencja nr TN.430.3061.2024_0223_P).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce – 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 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 2026r., poz. 670 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).
7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce – 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 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.

8. 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 areału 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) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce – część A obejmuje tereny przeznaczone na cele nierolnicze, które we wcześniej sporządzonych planach miejscowych uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Pozostałe tereny przeznaczone w większości na cele rolnicze z zakazem zabudowy pozostają w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu. Znajdujące się w granicach obszaru objętego planem lasy pozostają w dotychczasowym leśnym użytkowaniu bez zmian. Nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cle nieleśne.
   4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „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 2024 r. poz. 1411):
      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.
    c) 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 ze zm.).
    d) konsultacje społeczne dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce – część A przeprowadzone zostały w dniach od 7 lipca do 4 sierpnia 2026r. W ramach konsultacji przeprowadzono:
        - zbieranie uwag do ww. projektu planu miejscowego w dniach od 7 lipca do 4 sierpnia 2026r.,
        - zbieranie wniosków i uwag do prognoz oddziaływania na środowisko w dniach od 7 lipca do 4 sierpnia 2026r.,
        - dyżur projektanta ww. projektu planu miejscowego w dniu 15 lipca 2026r. w godz. 16.30 – 17.00, w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce,
        - spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją ww. projektu planu miejscowego w dniu 15 lipca 2026r. o godz. 17.00 w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce,

    Informacje o przeprowadzeniu konsultacji społecznych zostały zgodnie z art. 8h i na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), art. 39 ust. 1 pkt 2-5, w związku z art. 46 pkt 2 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) upowszechnione przez:
    - ogłoszenie w prasie lokalnej – Gazeta Wrocławska z dnia 6 lipca 2026r.,
    - wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce w dniu 6 lipca 2026r.,
    - udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy Kobierzyce i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kobierzyce w dniu 6 lipca 2026r.,
    - w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Kobierzyce, poprzez poproszenie sołtysa wsi Kobierzyce o poinformowanie społeczności wsi (np. poprzez wywieszenie na sołeckich tablicach ogłoszeń ogłoszenia Wójta, zebranie sołeckie, itp.) – o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

    W spotkaniu otwartym w dniu 15 lipca 2026r. nie wzięły udział żadne osoby zainteresowane.

Podczas dyżuru projektanta w dniu 15 lipca 2026r. nie zgłosiły się osoby zainteresowane projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce – część A. W terminie wskazanym w ogłoszeniu tj. w dniach od 7 lipca do 4 sierpnia 2026r. nie złożono uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kobierzyce – część A ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

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

9. 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 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.
10. 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).