Projekt

z dnia 9 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice – część A2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIX/975/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice 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 Królikowice – część A2, 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) 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.

§ 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 sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

   b) 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;

2) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych budowli będącymi obiektami liniowymi służącymi zaopatrzeniu w zakresie: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa (stacja gazowa), wodociągów (pompownia wody, ujęcie wody), kanalizacji (pompownia ścieków) lub ciepłownictwa;

3) zieleń urządzona - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

1) przebieg i wymiary nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) szerokość terenów komunikacji drogowej w liniach rozgraniczających zgodnie z wymiarami na rysunku planu miejscowego;

3) wysokość budowli nie większa niż: 15m, z zastrzeżeniem pkt. 5;

4) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu;

5) ustalenia pkt 3 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, 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;

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;

4) ustala się dla terenu 1US-UK dopuszczalne poziomy hałasu – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

1) 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;

2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne: nr 2/138/82-27 AZP - ślad osadniczy z okresu neolitu;

3) w obrębie i zasięgu udokumentowanego stanowiska archeologicznego wymienionych w pkt 2 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 1US-UK i 1ZP stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Tereny 1US-UK i 1ZP stanowi obszar przestrzeni publicznej.

3. Na terenach 1US-UK i 1ZP 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, z zastrzeżeniem pkt 3:

   a) dla terenu 1US-UK: 1000m^2,

   b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 4m^2;

2) minimalne szerokości frontów działek, z zastrzeżeniem pkt 3:

   a) dla terenu 1US-UK: 18m,

   b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 2m;

3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 4m^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: w strefie technologicznej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN20kV o szerokości 10m (po 5m od osi linii), obowiązuje:

1) zakaz sadzenia zieleni wysokiej;

2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;

3) ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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 drogę dojazdową 1KDD;

2) dopuszcza się sytuowane i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych:

1) dla terenu 1US-UK ustala się:

a) obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m^2 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,

2) dla rowerów: dla terenu 1US-UK nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na każde 4 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych;

3) miejsca do parkowania należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;

4) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc parkingowych na terenie 1ZP.

§ 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 i rozbudowę dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:

a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,

b) z indywidualnych ujęć;

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 lit. b i c;

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,

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 teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1US-UK**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) usługi kultury i rozrywki;

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 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

3) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 1,8;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

6) ustala się wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7m,

c) wysokość budowli: maksymalnie 15m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5;

7) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia 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,

b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a 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. d,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu niespełniających ustaleń, o których mowa w lit. a nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

§ 15. Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa;

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.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17. 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%.

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

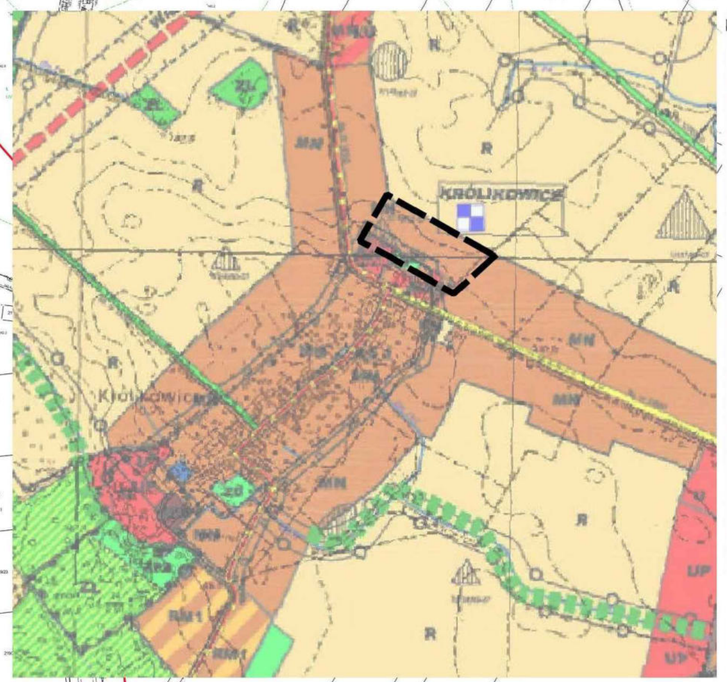
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

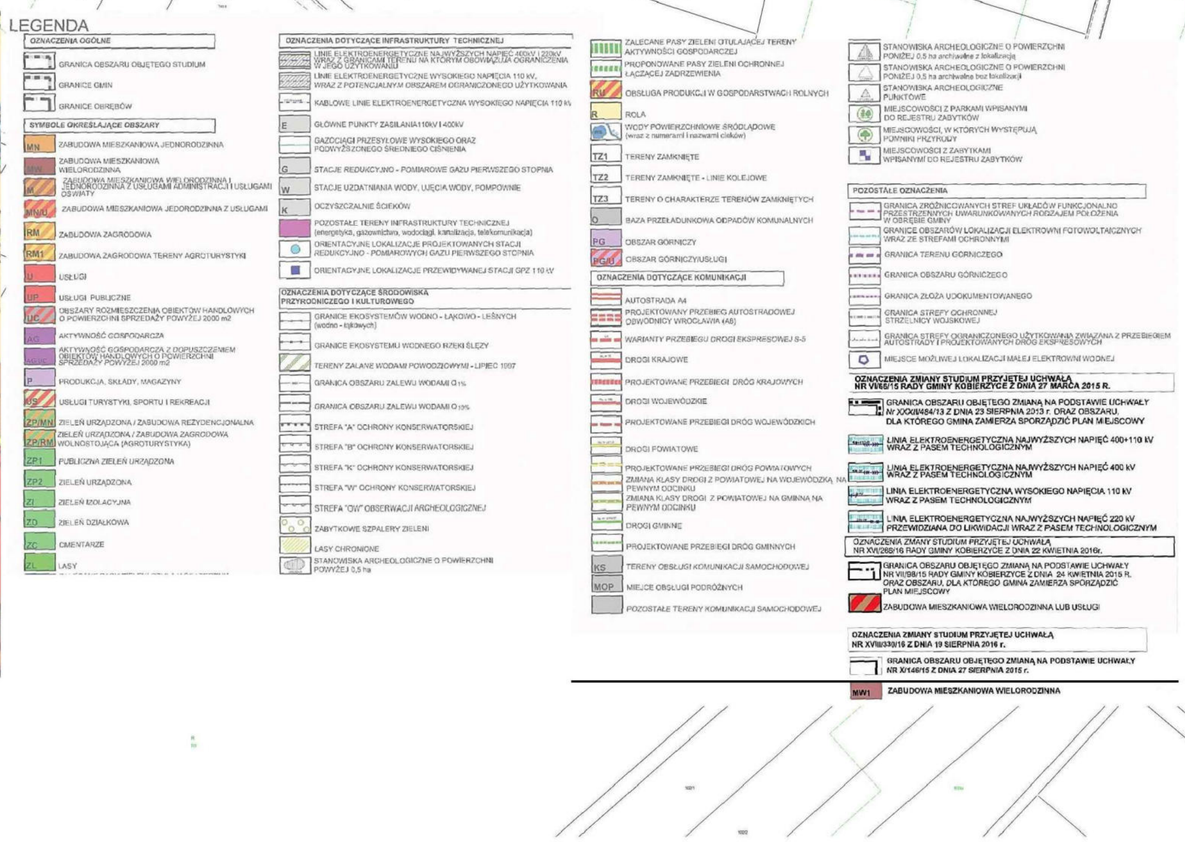
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KRÓLIKOWICE - CZĘŚĆ A2

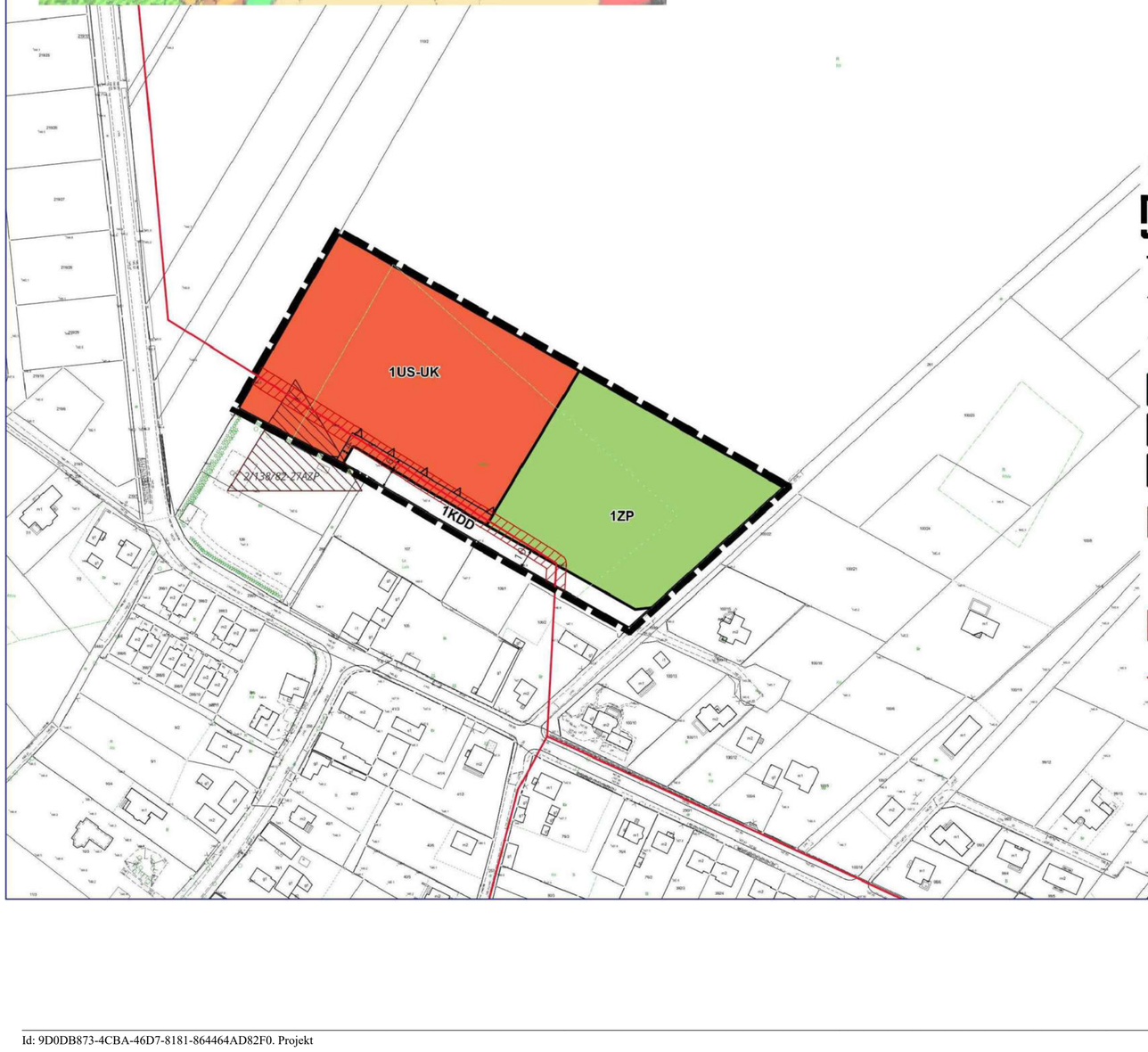
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

ZAŁĄCZNIK NR1

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.,







N

50 0 50 100 m

SKALA 1:2000

LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

10 LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WYMIAREM W METRACH

US-UK TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI

KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

2/138/82-27/AZP STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, TOŻSAMEJ Z OBSZAREM OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

STREFA TECHNOLOGICZNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN20kV

ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN20kV

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XLIX/975/2023
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

F34a2

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice – część A2 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 drogi dojazdowej.

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.....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 wsi Królikowice – część A2 sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIX/975/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice.
2. Projekt planu miejscowego zgodnie z uchwałą Nr XLIX/975/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. obejmuje obszar zurbanizowany wsi Królikowice, o łącznej powierzchni ok. 214,64ha. W celu szybszego uchwalenia części obszaru wsi Królikowice, dla której planowane są inwestycje publiczne istotne dla lokalnej społeczności wyodrębniono część A1 o powierzchni ok. 208,9ha uchwaloną wcześniej uchwałą nr XXV/443/2026 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2023r.. Pozostały obszar przeznaczony na cele usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oraz zieleni urządzonej i drogi dojazdowej, wymagający uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, określony został jako część A2, zajmującą powierzchnię ok. 3,14ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice (F30) uchwalonego uchwałą nr XXIV/484/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 listopada 2020r., opublikowaną w Dzienniki Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2020r., poz. 6468.
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 wsi Królikowice 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 wsi Królikowice 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, 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy

mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 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 ustalenia obowiązującego obecnie planu miejscowego wprowadzając zmiany w zakresie: przeznaczenia terenów z obecnego użytkowania rolnego na cele usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oraz zieleni urządzonej. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Królikowice.
   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) dla terenów położonych w granicach obszaru objętego do projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice – część A2 uzyskano dodatkową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areału 2,5936ha gruntów rolnych decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 26 października 2026r. (DNI.tr.602.198.2026), po uchyleniu w części wcześniejszej decyzji odmawiającej wyrażenia „zgody rolnej” wydanej przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w dniu 12 czerwca 2026r. (DN.tr.602.405.2025).
   4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowiska archeologicznego.
   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 terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
      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 przeznacza na cele publiczne usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oraz drogi dojazdowej grunty stanowiące własność Skarbu Państwa.

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 Królikowice 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 Królikowice 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 nie złożono wniosków osób indywidualnych ani innych podmiotów 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 wsi Królikowice – część A2 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: Królikowice o poinformowanie społeczności tych 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. zgłosiła się 1 osoba zainteresowana projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice – część A1, która zadała pytania dotyczące przeznaczenia konkretnych działek oraz dalszych etapów procedury planistycznej. Wyjaśnień na zadawane pytania udzielili projektanci planu Lesław Witkowski i Marcin Sławik oraz Grzegorz Maszka - z-ca kierownika RNiGP Urzędu Gminy Kobierzyce. Nie było osób

zainteresowanych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice – część A2.

W terminie wskazanym w ogłoszeniu tj. w dniach od 7 lipca do 4 sierpnia 2026r. złożono 3 uwagi dotyczące ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice – część A, przy czym części A2 obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym dotyczyła jedna uwaga złożona w dniu 31.07.2026 r. - uwaga została rozpatrzona przez Wójta Gminy Kobierzyce jako nieuwzględniona: definicja nieprzekraczalnych linii zabudowy jest stosowana w planach miejscowych Gminy Kobierzyce od wielu lat i wyraża stanowisko lokalnego samorządu w zakresie zapisów porządkujących ład przestrzenny w gminie. Jej zmiana w ustaleniach ogólnych, dotyczących wszystkich terenów, wykracza poza jednostkową korektę wynikającą z zamierzeń inwestycyjnych pojedynczego inwestora. W związku z tym wymaga przeanalizowania wszelkich konsekwencji, w tym konieczności ponowienia części uzgodnień np. z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do terenów położonych w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej. Wprowadzenie wnioskowanej korekty dla wszystkich wiat i altan, niezależnie od ich powierzchni, które są zróżnicowane w Prawie budowlanym w aspekcie wymogu uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wpłynęło by negatywnie na ład przestrzenny i miało by większe, a także negatywne skutki niż sugerowane w uwadze.

Nie złożono uwag ani wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do ww. projektu planu miejscowego.

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 uchwalenia planu miejscowego;
14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
15) ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królikowice – część A2 nie dotyczą wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej w kontekście zapewnienia maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
17) 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.

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 2026., 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: realizacja ustaleń planu miejscowego będzie skutkować dla gminy koniecznością wydatkowania środków publicznych na budowę obiektów związanych z podstawową funkcją usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rekreacji, budowy drogi dojazdowej oraz zagospodarowania terenu zieleni urządzonej.