

Projekt

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul.  
Wrocławskiej i Kwiatowej we wsi Domasław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIII/472/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Wrocławskiej i Kwiatowej we wsi Domasław oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Wrocławskiej i Kwiatowej we wsi Domasław, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu nr 1 w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz na rysunku planu nr 2 w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

5. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2. 1.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;

- 4) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta przez budynek w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schody zewnętrzne, ramp zewnętrznych, daszki, markizy,
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) symbol terenu (numer porządkowy oraz symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu);
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej „B” historycznego układu ruralistycznego wsi Domasław.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunków planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **usługi publiczne** – teren przeznaczony pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, z zakresu:
  - a) usług oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice,
  - b) usług związanych z ochroną przeciwpożarową,
  - c) zdrowia i opieki społecznej – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,
  - d) sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji, w tym place zabaw,
  - e) usług administracji publicznej;
- 2) **zabudowa usługowa** – teren przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

- a) kultury – teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- b) niepublicznych usług oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także usługi do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- c) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej – usługi związane z prowadzeniem działalności niepublicznych przychodni, w tym również weterynaryjnych oraz poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, a także usługi do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5. 1.** Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg, z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

4. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o dachach niespełniających zasad kształtowania dachów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, bez konieczności przebudowy tych dachów.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ograniczenie określone w pkt 2 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP – w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) dla terenu 2UP ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” historycznego układu ruralistycznego wsi Domasław, dla której obowiązują następujące wymogi:
  - a) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej,
  - b) parametry kształtowania zabudowy:
    - nowe budynki dwukondygnacyjne, wysokość do 10m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy - np. ganek bądź garaż),
    - w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 38° do 45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym,

- budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,

- należy stosować kolory jasne, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków (piaskowy),

c) zakaz budowy garaży i obiektów gospodarczych blaszanych,

d) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,

e) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

2) dla obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów 1UP i 2UP obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;

2) dla pozostałych terenów:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,

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

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV wyznacza się strefę o szerokości 14m (po 7m od osi linii), w obrębie której obowiązują:

a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m,

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

c) przepisy odrębne;

2) dla obszaru kolejowego wyznacza się strefę ochronną o szerokości 20 m, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, pod warunkiem spełnienia następujących warunków:

a) szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 7m dla dróg wewnętrznych,

- b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów i miejsc do zawracania,
  - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach nie mniejszych niż 5m x 5m;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) należy uwzględnić ograniczenia w sytuowaniu obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi oraz miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;
- 4) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
  - a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,
  - b) z indywidualnych ujęć.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: 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.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) zbiorniki gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

**§ 13.** Określa się 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, dla wszystkich terenów objętych planem, na 1%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP, 2UP, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie na terenie 2UP,
  - b) usługi z zakresu:
    - kultury,
    - niepublicznych usług oświaty,
    - niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
    - a) infrastruktury technicznej,
    - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
    - c) miejsc parkingowych,
    - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
    - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
  - 2) zieleni, terenów rekreacyjnych, placów zabaw.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,
  - b) maksymalna – 1,5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - dla terenu 1UP: budynki usługowe – 12m, budynki gospodarcze i garaże – 7m,
    - dla terenu 2UP: budynki mieszkalne i usługowe – obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 lit. b tiret pierwsze.
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 5m,

- wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
- pozostałych budowli - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 15m,
- ustalenia lit. b tiret drugie i trzecie nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów:

- a) dla terenu 1UP – dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe,
- b) dla terenu 2UP – obowiązują ustalenia § 7 pkt 2 lit. b tiret drugie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:

- a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla usług publicznych:
  - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 70m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług publicznych,

c) dla pozostałych usług:

- nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,
- następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
- każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług;

2) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc parkingowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających sąsiadujących ciągów lub dróg publicznych;

3) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 0,9;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków – 5m,
- b) dla budowli:

- wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
- pozostałych budowli - mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 12m,
- ustalenia lit. b tiret drugie i trzecie nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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





An aerial photograph showing a coastal area. A yellow rectangle highlights a specific region in the upper left quadrant. The area is characterized by a mix of brown, green, and blue colors, suggesting a mix of land and water. The word "Damaslow" is visible in the upper right quadrant.

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ul. Kwiatowa NAZWA ULICY

**1UP**

11T

# C43

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
Z DNIA .....

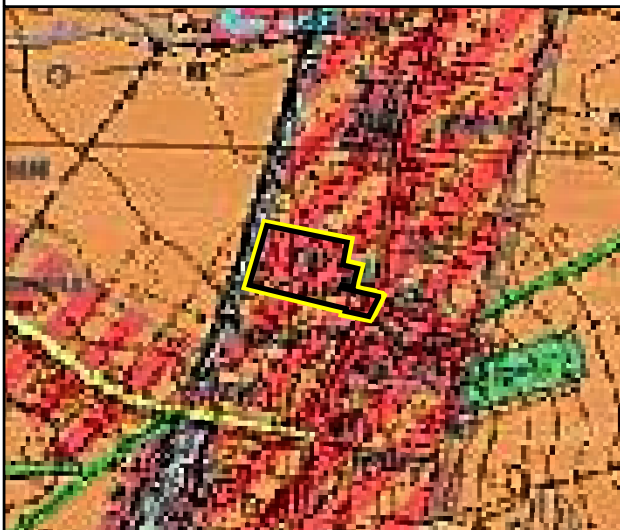
## PROJEKT



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW UL. WROCŁAWSKIEJ I KWIATOWEJ WE WSI DOMASŁAW



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE  
(UCHWAŁA NR XXI/413/2020 RADY GMINY  
KOBIERZYCE Z DNIA 21 SIERPNIA 2020 R.)  
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

## LEGENDA:

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

UP TEREN USŁUG PUBLICZNYCH

2UP SYMBOL TERENU (NUMER PORZĄDKOWY ORAZ SYMBOL OKREŚLAJĄCY  
PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU)

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „OW” ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „B” HISTORYCZNEGO UKŁADU  
RURALISTYCZNEGO WSI DOMASŁAW

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

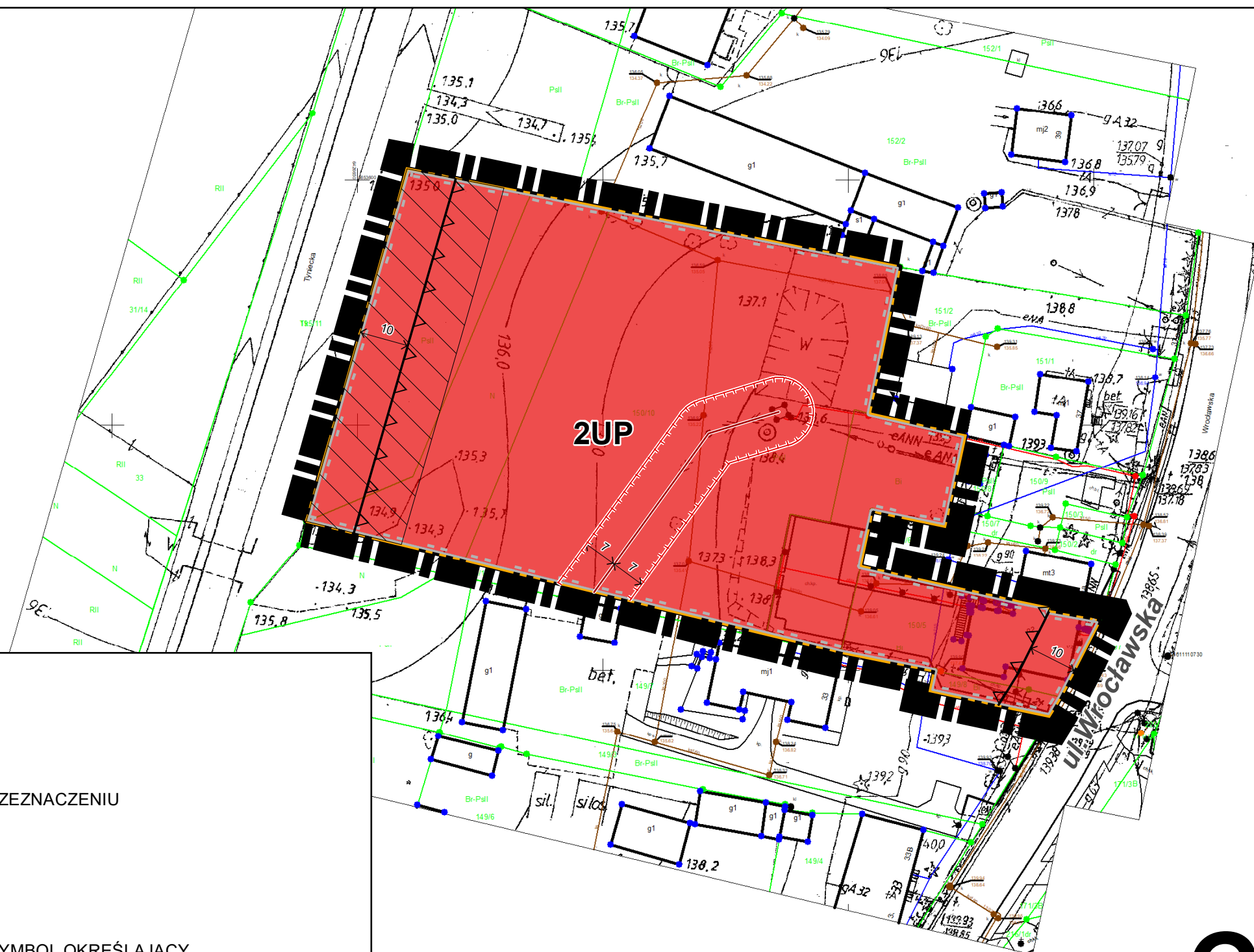
WYMARY W METRACH

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20KV

STREFA DLA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20KV

STREFA OCHRONNA OBSZARU KOLEJOWEGO O SZEROKOŚCI 20M

ul. Wrocławska NAZWA ULICY



# C43

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENÓW  
PRZY UL. WROCŁAWSKIEJ I  
KWIATOWEJ WE WSI DOMASŁAW

RYСУNEK PLANU NR 2 W SKALI 1:1000

0 5 10 20 30 40 50  
m

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
Z DNIA .....

PROJEKT

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .../.../2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

**Dane przestrzenne**

Uzasadnienie do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia ..... 2021 r.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Wrocławskiej i Kwiatowej we wsi Domasław sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXIII/472/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Wrocławskiej i Kwiatowej we wsi Domasław.

2. Projekt planu obejmuje dwa obszary położone w miejscowości Domasław o łącznej powierzchni 2,19 ha.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław uchwalony uchwałą Nr VIII/159/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 czerwca 2019 r.

W obowiązującym ww. planie miejscowych dla obszaru objętego opracowaniem ustalone są następujące przeznaczenia terenu: usługi publiczne (2UP i 3UP) oraz teren infrastruktury technicznej (2IT). Głównym celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie terenów usług publicznych (2UP i 3UP), dla których w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Dolnośląskiego Nr NK-N.4131.52.58.2019.MS2 z dnia 19 sierpnia 2019r., (prawomocność odroczona w czasie do wydania orzeczenia NSA w dniu 2 września 2020r.) została stwierdzona nieważność, w związku z niezgodnym z rozporządzeniem ustaleniem formy zapisu dot. miejsc parkingowych. Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej charakter zostaje utrzymana.

4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Ze względu na brak występowania problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:

1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,

2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji 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,

3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,

5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,

- 6) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej;
  - 8) zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 9) zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym;
  - 10) zagospodarowania właściwego portu lub przystani morskiej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego zmieniają ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wskaźników miejsc postojowych dla terenów UP, w pozostałym zakresie zachowują jego ustalenia.
  - 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: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej.
  - 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 zabytków archeologicznych oraz strefy ochrony konserwatorskiej „B” historycznego układu ruralistycznego wsi Domasław.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,
    - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
    - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla terenu położonego 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 istniejącej funkcji komunikacyjnej 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.
  - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności 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 przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Sąsiedzka” w dniu 31.12.2020 r.,

b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 31.12.2020 r. do 27.01.2021 r.,

c) w terminie określonym ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),

d) ogłoszenia prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Sąsiedzka” w dniu 09.09.2021 r.,

e) obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 10.09.2021 r. do 26.10.2021 r.,

f) w terminie określonym ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono uwag zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy sieci wodociągowej.

13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

15) ustalenia planu umożliwiają maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

16) ustalenia planu miejscowego umożliwiają przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XIX/376/2020 z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: ustalenia planu miejscowego przewidują realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.