

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

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego przy ul. Sportowej w środkowej części wsi Kobierzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr XI/192/2025 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 11 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sportowej w środkowej części wsi Kobierzyce 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., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sportowej w środkowej części wsi Kobierzyce zwany dalej planem, miejscowym, którego granice określono w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) 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 4 do uchwały.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku 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) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające podstawowe przeznaczenie terenów;
 - 5) linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach;
 - 6) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego;
 - 7) strefa „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, tożsama z historycznym układem ruralistycznym ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków;

- 8) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 3.

Ze względu na brak potrzeby 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych i sieci z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gospodarowania odpadami i terenu gazownictwa;
- 2) **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, nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **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.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 2) **usługi** – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
 - a) **usług gastronomii** – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - b) **usług handlu detalicznego** – sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - c) **usług handlu hurtowego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - d) **usług edukacji** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - e) **usług handlu wielkopowierzchniowego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - f) **usług nauki** – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - g) **usług biurowych i administracji** – usługi biurowe związane 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 agencjami turystycznymi, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - h) **usług sportu i rekreacji** – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - i) **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;
 - j) **usług zdrowia i pomocy społecznej** – usługi związane z przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, usługami społecznymi,

- szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- k) **usług kultu religijnego** – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - l) **usług turystyki** – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych;
 - m) **usług bezpieczeństwa i porządku publicznego** – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - n) **usług rzemieślniczych kategorii A** – obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, 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** – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 3) **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 produkcję energii - elektrownie fotowoltaiczne - ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500kW, z wykluczeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - c) **składow 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;
- 4) **zieleni urządzonej** - należy rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

5. 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.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) 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, 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) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ograniczenie określone w pkt 2 i 3, nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) 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;
- 6) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami MW - jako zaliczone do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej 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.

§ 9.

1. Granice terenu 1U i 1U-P stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Tereny 1U i 1U-P 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.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek – 1000m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek – 20m;
- 3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 4m², a minimalna szerokość działki nie mniejsza niż 2m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 160°.

§ 11.

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

- 1) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego o szerokości 10m 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) wskazuje się strefę technologiczną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, o szerokości: 10m, po 5m od osi linii;
- 3) w obrębie stref technologicznych obowiązują przepisy odrębne, w tym:
 - a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m;
 - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

§ 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg;

- 3) dopuszcza się sytuowanie i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 4) sytuowane i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10m dla dróg wewnętrznych;
 - b) w przypadku sytuowania i/lub wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;
 - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m na 5m;
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3,0m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4,0m;
 - e) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się:

- 1) liczbę miejsc parkingowych, w ilościach wynoszących co najmniej:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla produkcji przemysłowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,
 - dla: usług edukacji, usług kultury i rozrywki oraz usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług;
 - dla usług handlu detalicznego powyżej 100m² powierzchni sprzedaży - powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży,
 - dla produkcji energii elektrowni słonecznej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 150m² powierzchni całkowitej budynków związanych z produkcją energii elektrowni słonecznej,
 - dla pozostałych usług, w tym usług handlu detalicznego do 100m² powierzchni sprzedaży:
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania,
 - b) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, zieleń urządzone, itp. – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;
 - c) dla samochodów ciężarowych:
 - dla produkcji przemysłowej oraz handlu hurtowego:
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m²,

-- następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 1000m² powierzchni całkowitej,

-- następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 2000m² powierzchni całkowitej,

- do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;
- 2) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach parkingowych;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 13.

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, w tym m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

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, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w ramach zwykłego korzystania z wód, w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o parametrach nieprzekraczających wartości, które w myśl przepisów odrębnych wymagałyby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub zezwolenia wodnoprawnego.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem 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 ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
9. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):
 - 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), o mocy do 500kW, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) na terenach 1U-P, 1U oraz 2U dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy większej niż 500kW, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy;
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 14.

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MW**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.
3. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego z zastrzeżeniem §8:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,00;
- b) maksymalny: 2,00;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki: 14m,
 - b) budowle: 15m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-6,
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych 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 wielobrytowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic);
 - c) dopuszczalne kąty spadku 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 nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 8) ustala się wskaźnik - co najmniej 120m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych;
- 9) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni użytkowej wielorodzinnego budynku mieszkalnego.
- 4. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m²;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.
- 5. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów

§ 16.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1U** oraz **2U**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona;
 - b) drogi wewnętrzne;

- c) infrastruktura techniczna.
- 2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 2,00;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu 1U:
 - budynki: 18m,
 - budowle: 35m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-6;
 - a) dla terenu 2U:
 - budynki: 15m,
 - budowle: 18m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-6;
 - 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 7) zasady kształtowania dachów dla budynków: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.
- 3. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.
- 4. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 17.

- 1. Wyznacza się teren usług lub produkcji oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1U-P**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki;
 - b) produkcja;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) infrastruktura techniczna.
- 2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego z zastrzeżeniem §8:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 2,00;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki: 15m;
 - b) budowle: 18m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-6;
 - 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 7) zasady kształtowania dachów dla budynków: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.
 - 8) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw.
4. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 18.

1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDD** oraz **2KDD**, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR**, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) zieleń urządzona.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 3) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 21.

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

Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sportowej w środkowej części wsi Kobierzyce

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sportowej w środkowej części wsi Kobierzyce sporządzony został na podstawie uchwały nr XI/195//2025 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 11 kwietnia 2025 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sportowej w środkowej części wsi Kobierzyce jest przede wszystkim ustalenie zabudowy usługowej, w tym usług kultury i rekreacji – w celu umożliwienia realizacji domu kultury. Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń poprzez wprowadzenie określonych funkcji.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo – usługowo – przemysłowy charakter terenów sąsiednich.
2. Wyznaczając pod zabudowę uwzględniono walory krajobrazowe oraz walory architektoniczne, tak aby tereny na objętym planem obszarze komponowały się z terenami sąsiadującymi.
3. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
4. W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb 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) ustalono między innymi stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji istniejących funkcji, w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności i partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem miejscowym ustalono strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, zgodnie z wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy na obszarze objętym planem miejscowym wskazano strefę technologiczną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV oraz strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego.
8. W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, ustalono w uchwale przepisy dotyczące zasad jej modernizacji, rozbudowy i budowy.
9. W zakresie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono fakt, że obszar objęty planem jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym wodociągową.
10. Zgodnie z wymogami art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
 - 2) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 3) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) zasad w zakresie potrzeby związanej z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych.

W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej. W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 14 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przedkłada się do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z raportem.