

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

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
południowo-wschodniej części obrębu Kuklice**

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 IV/36/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Kuklice 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Kuklice, 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 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) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające podstawowe przeznaczenie terenów;
  - 4) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym;
  - 5) granica udokumentowanego złoża „Kuklice” KN 19956.
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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

### § 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) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonej liniami rozgraniczającymi;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

## Rozdział 2.

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

### § 5.

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) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych.

### § 6.

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

### § 7.

W zakresie 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, występuje granica udokumentowanego złoża granicę udokumentowanego złoża „Kuklice” KN 19956.

### § 8.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – dla terenów lasu L oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy RN ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

### **§ 9.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia – obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległej drogi – działka nr 261 w obrębie Szczepankowice położonej w granicach administracyjnych gminy Kobierzyce, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 10.**

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. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wodociągowych o parametrach nieprzekraczających wartości, które w myśl przepisów odrębnych wymagałyby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub zezwolenia wodnoprawnego.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.
4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

### **§ 11.**

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**

#### **§ 12.**

1. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1RN** oraz **2RN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy, w tym:
    - a) związanej z produkcją rolniczą i leśną;
    - b) budowli i budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
    - a) infrastruktury technicznej;
    - b) rowów melioracyjnych.

#### **§ 13.**

1. Wyznacza się teren lasu oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1L**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy, w tym:
    - a) związanej z produkcją rolniczą i leśną;
    - b) budowli i budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - a) infrastruktury technicznej;
  - b) rowów melioracyjnych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 14.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

##### **§ 15.**

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 południowo-wschodniej części obrębu Kuklice**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Kuklice sporządzony został na podstawie uchwały nr IV/36/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 sierpnia 2024 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 południowo-wschodniej części obrębu Kuklice jest przede wszystkim: uwzględnienie występowania złoża kopaliny (kruszywa naturalnego) zgodnie z art. 95 ust. 2 i ust. 3 pkt. 2 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.). 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.

W trakcie prac nad sporządzaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Kuklice przeanalizowano:

- Wnioski, które zostały złożone do projektu mpzp w terminie, a w szczególności wniosek Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, która „Mając na uwadze ważny interes publiczny, jakim jest budowa/rozbudowa autostrady A4, jak i walory ekonomiczne przestrzeni, wnosi o rozważanie zaniechania dokonywania zmian przeznaczenia terenów położonych w projektowanym korytarzu drogi krajowej do czasu uzyskania decyzji zezwalających na realizację tych inwestycji.” oraz wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który „Ze względu na lokalizację obszaru na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego i historycznego wnosi dla całego obszaru objętego opracowaniem wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, gdzie wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają następującemu ustaleniu: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.”
- Rozważono także (jako materiały pomocnicze) wnioski, które wpłynęły poza procedurą, a więc: wniosek właściciela nieruchomości objętej planem o ustalenie w projekcie mpzp terenu górnictwa i wydobywania, wniosek Wójta Gminy Żórawina o ustalenia w projekcie mpzp w zakresie zapisów dot. obsługi komunikacyjnej oraz wniosek mieszkańców wsi Kuklice (podpisany przez 105 osób) o ustalenie w projekcie mpzp terenu rolnictwa z zakazem zabudowy z uwagi na: położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zielonych stanowiących siedlisko gatunków fauny i flory, degradację terenu, niszczenie lokalnych ekosystemów, wyczerpanie naturalnych zasobów środowiska oraz realne ryzyko obniżenia poziomu wód gruntowych, co może skutkować utratą dostępu do wody pitnej lub pogorszeniem jej jakości dla części mieszkańców wsi Kuklice.

Opierając się zarówno na art. 95 ust. 2 i ust. 3 pkt 2 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.) jak i na złożonych wnioskach, w szczególności GDDKiA,

Zarządu Województwa Dolnośląskiego oraz Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – w projekcie mpzp uwzględniono występowanie udokumentowanego złoża kopaliny oraz została ustalona jego ochrona poprzez podanie informacji w tekście oraz na rysunku planu: „granicy udokumentowanego złoża „Kuklice” KN 19956” oraz zabezpieczenie złoża kopaliny poprzez ustalenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy i terenu lasu z zakazem zabudowy.

Ustalając przeznaczenie terenów na których występuje udokumentowane złożo kopaliny i określając sposób zagospodarowania i korzystania z tego terenu, dokonano również rozważenia interesu prywatnego i publicznego, w tym wynikających z wniosków zgłaszanych zarówno przez właściciela nieruchomości jak i mieszkańców wsi Kuklice (nawet jeśli formalnie zgłoszone po terminie), zatem zarówno zmierzające do zmian w zakresie jego zagospodarowania, poprzez przewidzenie przeznaczenia terenu umożliwiając prowadzenie działalności górniczej czy wydobywczej, jak i zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu (wnioski GDDKiA i Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków). Po rozważeniu powyższych, stwierdzono, że w aktualnym stanie nie należy dokonywać zmiany przeznaczenia terenu umożliwiając prowadzenie działalności górniczej czy wydobywczej na tym terenie, ale zabezpieczyć udokumentowane złożo na przyszłość poprzez zakaz zabudowy na tym obszarze.

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 rolniczy charakter terenów sąsiednich.
2. Wyznaczając tereny rolnictwa z zakazem zabudowy i teren lasu z zakazem zabudowy uwzględniono walory krajobrazowe, 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 kopaliny, oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu w obszarze objętym planem ustalono tereny rolne i leśne z zakazem zabudowy, zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem oraz wskazano granicę złoża „Kuklice” 19956.
4. 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, a także uwzględnieniem inwestycji ponadlokalnych w tym wypadku przewidywanych wariantów autostrady A4 przebiegających w „nowym śladzie” w ramach opracowywanego Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowego (STeS), zgodnie z wnioskiem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności i partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy ustalono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy i teren lasu z zakazem zabudowy, zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem.

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 potrzeby związanej z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej ustalono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy i teren lasu z zakazem zabudowy, zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem.
8. Zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, ustalono w uchwale przepisy dotyczące zasad jej modernizacji, rozbudowy i budowy.
9. 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, wpłynęły 2 wnioski po terminie od osób fizycznych: właściciela terenu objętego planem miejscowym oraz mieszkańców wsi Kuklice (podpisany przez 105 osób);
  - 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) walorów architektonicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) 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);
- 4) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 5) potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 6) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) 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.