

Projekt

z dnia 31 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
północno-środkowej części wsi Kobierzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/128/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 grudnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-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) część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) 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 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego.

§ 3. Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów

osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 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 kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - b) usług zdrowia i pomocy społecznej - tereny przeznaczone pod lokalizację: przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych, ambulatoriów, punktów diagnostycznych, ośrodków zdrowia, szpitali, klinik, centrów medycznych, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki i pomocy nad osobami w podeszłym wieku, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobków i punktów opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - c) usług gastronomii - 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,
 - d) 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 (o ile szczegółowe ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej), a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - e) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- f) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - g) usług edukacji - tereny przeznaczone pod lokalizację: szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, punktów opieki nad dziećmi w wieku powyżej 3 lat, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - h) 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,
 - i) 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 agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - j) usług sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, 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, domów parafialnych, salek katechetycznych, 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 - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej świadczonej przez rzemieślników i inne podmioty, związanych z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, intrologatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzaniem wystaw, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - o) usług rzemieślniczych kategorii B - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej świadczonej przez rzemieślników i inne podmioty, związanych z usługami: obsługi pojazdów samochodowych, 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) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych budowli będących obiektami liniowymi służącymi zaopatrzeniu w zakresie: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa (stacja gazowa), wodociągów (pompownia wody), kanalizacji (pompownia ścieków) lub ciepłownictwa;
 - 4) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - 5) zieleni urządzonej wysokiej - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej złożonej z drzew i krzewów o wysokości minimum 2,5 m, 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. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przebieg i wymiary nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) szerokość terenów komunikacji drogowej w liniach rozgraniczających zgodnie z wymiarami na rysunku planu miejscowego;
- 3) wysokość budowli nie większa niż 12m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej i z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 4) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, budowli 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 dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu;
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, logistyką (magazyny, składy, bazy), demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich, gospodarowaniem odpadami oraz usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, o ile ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji i prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 4) ustala się dopuszczalne poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 1MNW – 3MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 1US-UK - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 2) stanowiska archeologiczne:
 - a) w granicach obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne nr 11/36/82-28 AZP - osada pradziejów, osada z kultury łużyckiej;
 - b) obszar stanowiska archeologicznego należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
 - c) w obrębie i w zasięgu stanowiska archeologicznego wymienionego w lit. a dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla ochrony 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.

§ 9. 1. Granice terenu 1US-UK stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Teren 1US-UK stanowi obszar przestrzeni publicznej.

3. Na terenie wskazanym w ust. 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800m², z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 16m, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji dystrybucyjnej infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 10m², a minimalna szerokość działki nie mniejsza niż 2m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 11. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego o szerokości 20m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:
 - a) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych,
 - b) wykonywania prac ziemnych,
 - c) sadzenia drzew i krzewów;
- 2) dla terenów zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP oraz zieleni urządzonej wysokiej 1ZPW - 6ZPW ustala się zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym przez drogę główną ruchu przyspieszonego 1KDR, drogę zbiorczą 1KDZ, drogi lokalne 1KDL i 2KDL oraz drogę dojazdową 1KDD, z wyłączeniem możliwości bezpośredniego włączenia drogi lokalnej 2KDL do drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR;
- 2) dopuszcza się sytuowane i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) sytuowane i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1MNW - 3MNW oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 1MNW-U szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - 12m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, której długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych, odcinki komunikacji drogowej wewnętrznej o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - b) na terenach zabudowy usługowej 1U – 3U oraz 1US-UK szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 10m dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, których długość jest nie większa niż 250m,
 - 12m dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, których długość jest większa niż 250m,

- c) w przypadku realizacji i/lub wydzielenia nieprzelotowych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
- d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m na 5m,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu: 3m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu: 4m,
- f) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m.

2. Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc parkingowych na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług lokalizowanych w granicach terenów 1MNW - 3MNW, 1MNW-U oraz 1U – 3U ustala się obowiązek zapewnienia:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 3) dla terenu 1US-UK ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100m² powierzchni całkowitej usług;
- 4) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 2 lit. a-d należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) dla terenu 1US-UK:
 - dopuszcza się wliczanie do bilansu miejsc parkingowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - 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;
- 6) dla terenów: 1ZP i 2ZP, 1ZPW-6ZPW, 1I, 1IE oraz 1IKP – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych; ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla tych terenów w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych lub publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;
- 8) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 11;

- 4) zaopatrzenie w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
 - a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 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, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) na terenie 1US-UK dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę;
- 5) odprowadzanie ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 8) telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 9) zaopatrzenie w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego lub z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) maksymalna moc elektryczna zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji:
 - biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW** do **3MNW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
 - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - c) zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 2) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 0,80;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 9) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m,
 - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7m,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt. 4;
- 10) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku względem ich kalenic,
 - c) rodzaj pokrycia dachów: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
 - d) kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,
 - e) 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. f,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - f) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 11) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 12) odległość budynków od komunikacji drogowej wewnętrznej, o której mowa w §12 ust. 1 pkt. 3, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki komunikacji drogowej wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
 - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
 - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

13) ustala się wskaźnik co najmniej 800m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej.

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

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW-U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m²;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 8) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m,
 - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7m,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt. 4;
- 9) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku względem ich kalenic,
 - c) rodzaj pokrycia dachów: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
 - d) kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych 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. f,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- f) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 10) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 11) odległość budynków od komunikacji drogowej wewnętrznej, o której mowa w §12 ust. 1 pkt.3, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki komunikacji drogowej wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
- a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
 - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
- a) 800m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 1000m² dla jednego budynku usługowego;
- 13) ustala się wskaźnik co najmniej 800m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

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

§ 16. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1U** do **3U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi rzemieślnicze kategorii A i B, usługi handlu hurtowego, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi biurowe i administracji) – z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleni urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,5;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 6) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 15m,
 - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 10m,

c) wysokość budowli: maksymalnie 18m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 10m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt. 4;

7) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000m².

§ 17. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1US-UK**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi sportu i rekreacji,
- b) usługi kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi nauki, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego,
- b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

3) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,0,
- b) maksymalny: 1,5;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;

6) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 20m,
- b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 10m,
- c) wysokość budowli: maksymalnie 23m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt. 4;

7) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

§ 18. Wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDR**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga główna ruchu przyspieszonego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 19. Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- b) teren parkingu,
- c) urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej,
- d) zieleń urządzona;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 20. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDL** i **2KDL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- c) zieleń urządzona;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 21. Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

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

§ 22. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KR** do **7KR**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 23. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1KP** i **2KP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 24. 1. Wyznaczają się tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1I** do **3I**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna w zakresie elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,0;
- 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 4) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 8m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m;

- 5) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

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

§ 25. 1. Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1IE**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna w zakresie wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa,
 - b) zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,0;
- 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 4) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 8m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m;

- 5) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 26. 1. Wyznacza się teren pompowni ścieków oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **IIKP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren kanalizacji – pompownia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna w zakresie elektroenergetyki, wodociągów, ciepłownictwa,
 - b) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,0;
- 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 4) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 8m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m;
- 5) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 27. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **IWS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP** i **2ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji – wyłącznie w formie niekubaturowych, plenerowych urządzeń,
 - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) parkingi,
 - d) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - e) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - f) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budowli, dla których ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budowli: 12m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiat i altan: 5m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej wysokiej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1ZPW** do **6ZPW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej wysoka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji – wyłącznie w formie niekubaturowych, plenerowych urządzeń,
 - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) parkingi,
 - d) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budowli, dla których ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budowli: 12m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiat i altan: 5m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 30. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30%.

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

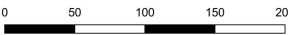
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE

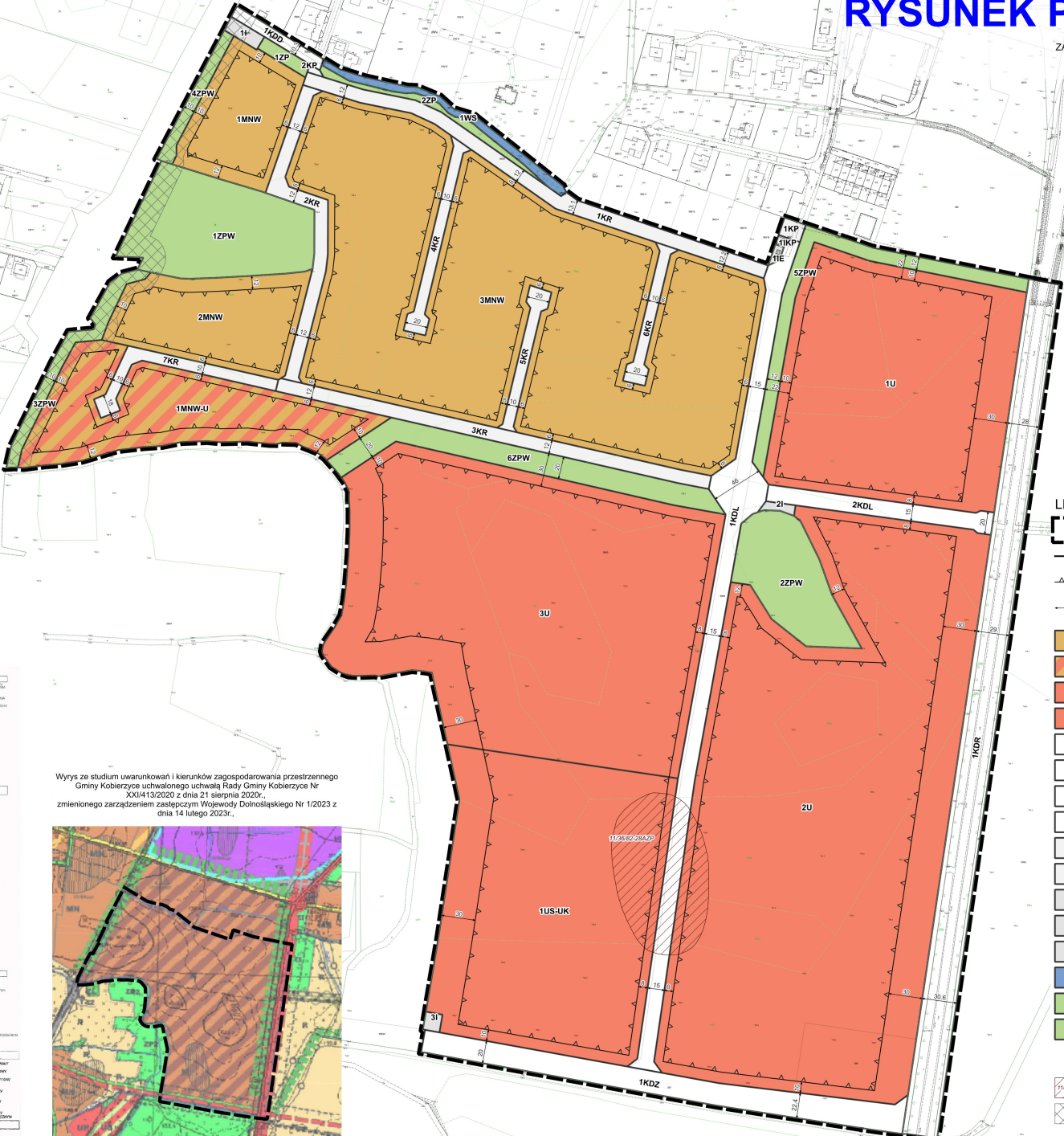


RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

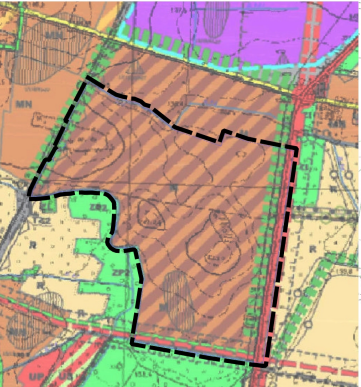
ZALĄCZNIK NR 1



SKALA 1:2000



Wyrus ze studium uwanunkowi i kierunkow zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego uchwała Rady Gminy Kobierzyce Nr XXIV/13/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WYMIAREM W METRACH
- MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U - TEREN USŁUG
- US-UK - TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- KDR - TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ - TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP - TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- I - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- IE - TEREN ELEKTROENERGETYKI
- IKP - TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW
- WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZPW - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ WYSOKIEJ
- OBZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
- STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD OBSZARU KOLEJOWEGO

Załącznik nr 2 do uchwały nr

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowego zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2026 r.

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

Plik GML.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce sporządzony został na podstawie uchwały Nr VIII/128/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce.
2. Projekt planu obejmuje obszar w północno-środkowej części wsi Kobierzyce, o łącznej powierzchni ok. 50,83ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Kobierzyce (D71) uchwalonego uchwałą nr XXXIII/724/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 kwietnia 2022 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 13 maja 2022 r., poz. 2666.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego (mapa numeryczna układ współrzędnych 2000 strefa 6, licencja nr TN.430.3061.2024_0223_P).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r., poz. 1112, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV, 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV, 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV, 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej, w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych; ani dokonania uzgodnień w zakresie: sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych, wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego adaptują ustalenia obowiązującego obecnie planu miejscowego wprowadzając zmiany w zakresie przeznaczenia części terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, zieleni urządzonej wysokiej. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Kobierzyce.

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wskazanie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych - wyznaczenie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz wskazanie udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731):
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów chronionych przed hałasem,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani instalacje związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 12.02.2025r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce wraz ze strategiczną oceną

oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 12 lutego do 7 marca 2025r.,

- c) w terminie określonym w ww. ogłoszeniu został złożony wniosek Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.),
- d) konsultacje społeczne dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce (D83) przeprowadzone zostały w dniach od 4 lutego do 4 marca 2026r. W ramach konsultacji przeprowadzono:
 - zbieranie uwag do ww. projektu planu miejscowego w dniach od 4 lutego do 4 marca 2026r.,
 - zbieranie wniosków i uwag do prognoz oddziaływania na środowisko w dniach od 4 lutego do 4 marca 2026r.,
 - dyżur projektanta ww. projektu planu miejscowego w dniu 18 lutego 2026r. w godz. 16.30 – 17.00, w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce,
 - spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją ww. projektu planu miejscowego w dniu 18 lutego 2026r. o godz. 17.00 w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce,

Informacje o przeprowadzeniu konsultacji społecznych zostały zgodnie z art. 8h i na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), art. 39 ust. 1 pkt 2-5, w związku z art. 46 pkt 2 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.) upowszechnione przez:

- ogłoszenie w prasie lokalnej – Gazeta Wrocławska z dnia 2 lutego 2026r.,
- wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy Kobierzyce i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kobierzyce,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Kobierzyce, poprzez poproszenie sołtysów wsi: Małuszów, Solna i Kobierzyce o poinformowanie społeczności tych wsi (np. poprzez wywieszenie na sołeckich tablicach ogłoszeń ogłoszenia Wójta, zebranie sołeckie, itp.) – o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

W spotkaniu otwartym w dniu 18 lutego 2026r. nie wzięły udziału żadne osoby zainteresowane.

Podczas dyżuru projektanta w dniu 18 lutego 2026r. nie zgłosiły się żadne osoby zainteresowane konsultowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania północno-środkowej części wsi Kobierzyce (D83). Obecna jedna osoba była zainteresowana innym projektem planu miejscowego, który obecnie jest jeszcze na etapie opiniowania i uzgadniania.

W terminie wskazanym w ogłoszeniu tj. w dniach od 4 lutego do 4 marca 2026r. złożono jedną uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce (D83). Uwagę złożył w dniu 3.03.2026 r. Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu. Uwaga została rozpatrzona przez Wójta Gminy Kobierzyce jako nieuwzględniona. Nie złożono uwag ani wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do ww. projektu planu miejscowego.

- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
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 (Dz. U. z 2024., poz. 1130, ze zm.) – zgodnie z uchwałą nr XIX/376/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej :sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej.