

**UCHWAŁA NR XVIII/354/2020  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 30 kwietnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr VI/144/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 maja 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XI/228/2019 z dnia 20 września 2019r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, tożsama z granicą obszaru objętego planem;
- 5) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV.

**§ 3.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1 - 3, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu, zbiorników retencyjnych, zabudowy śmietników oraz innych obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) 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;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe, budynki gospodarcze, inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

## **Rozdział 2.**

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

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) drogi publiczne;
- 2) teren rolniczy;
- 3) gazownictwo;
- 4) kanalizacja;
- 5) elektroenergetyka;
- 6) zieleń urządzona;
- 7) zieleń izolacyjna – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej, pełniące funkcje izolacyjno-ochronne, mające na celu zmniejszenie ponadnormatywnych poziomów oddziaływania na środowisko z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 8) produkcja – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno - spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości, elektrowni fotowoltaicznych – produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW z wyłączeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych;
- 9) zabudowa usługowa – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
  - a) budownictwo – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych,
  - b) transport, logistyka i magazyny – 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, a także stacje paliw,
  - c) finanse – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
  - d) gastronomia – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,

- e) handel detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, ze sprzedażą detaliczną towarów, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
- f) handel hurtowy – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
- g) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, laboratoriami technicznymi, działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży, usługi przewodnickie i informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie,
- h) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – tereny przeznaczone pod działalność niepublicznych przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
- i) sport i wypoczynek – tereny przeznaczone pod: urządzenia, obiekty i ośrodki sportowo-rekreacyjne oraz rozrywkowe, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
- j) obsługi pojazdów samochodowych – tereny przeznaczone pod lokalizację: salonów samochodowych, parkingów, obiektów do parkowania, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw,
- k) usługi drobne – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z: fryzjerstwem, usługami kosmetycznymi, zegarmistrzowskimi, naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, a także studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
- l) turystyka – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takich jak hotele i motele, z wyłączeniem budynków zamieszkiwania zbiorowego.

## **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki, gazownictwa lub telekomunikacji.

2. Ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami.

## **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych**

1. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem występują następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne:
  - a) 6/31/82-28 AZP – ślad osadniczy kultury pucharów lejowatych, osada pradziejowa, osada kultury łużyckiej,
  - b) 9/34/82-28 AZP – ślad osadniczy ludności kultury przeworskiej,
  - c) 3/61/82-28 AZP – cmentarzysko szkieletowe ludności kultury łużyckiej?;
- 2) dla oznaczonych na rysunku planu udokumentowanych stanowisk archeologicznych i w rejonie ich występowania, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem.

3. Przed realizacją inwestycji związanych z pracami ziemnymi w obszarze strefy „OW” wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych: klasy zbiorczej KDZ, klasy lokalnej KDL, klasy dojazdowej KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego KDPj obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 9.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Elektroenergetyka:

- 1) ustala się pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV relacji Wrocław Klecina - Strzelin (S-173), o szerokości po 20m od osi linii licząc w każdą stronę, w którego granicach obowiązują:
  - a) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m,
  - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 2) w pasie technologicznym dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV, o szerokości po 5m od osi linii licząc w każdą stronę, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

2. Gazociąg:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3MPa relacji Ołtaszyn-Ząbkowice;
- 2) dla ww gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości po 35m od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów 1P/U i 2P/U.

4. Ustala się na terenie rolnym oznaczonym symbolem 1R zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości. Nowo wydzielone działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości powinny spełniać następujące warunki:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenach 1P/U i 2P/U = 200m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałych terenach przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne = 10m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) na terenach 1P/U i 2P/U = 5m,
  - b) na pozostałych terenach przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne = 2m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20° do 160°.

**§ 11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych: drogi publicznej klasy zbiorczej (ul. Południowa – dz. 14/3) oraz drogi publicznej klasy zbiorczej (1KDZ), zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 12m.

3. Dla dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 obowiązuje zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących parametrów placów manewrowych oraz placów do zawracania w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:

1) samochody osobowe:

a) dla produkcji: minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca pracy,

b) dla usług transportu, logistyki i magazynów: minimum 1 miejsce parkingowe na 500m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej albo 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc pracy,

c) dla usług turystyki – 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy,

d) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

e) dla pozostałych usług, w tym usług handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:

- minimum 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,

- minimum następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,

- minimum następne 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,

f) dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo (1G), kanalizacja (1K), elektroenergetyka (1E) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca pracy;

2) samochody ciężarowe:

a) dla usług handlu hurtowego oraz transportu, logistyki i magazynów:

- nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m<sup>2</sup>,

- następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,

b) dla usług handlu detalicznego, obsługi pojazdów samochodowych oraz produkcji:

- nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m<sup>2</sup>,

- następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 2000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.

5. Do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach.

6. W przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w ust 4, należy odpowiednio sumować.

7. Do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach parkingowych.

8. Miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części.

9. Miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. Miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

## **§ 12. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej**

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem oraz skablowanie istniejących linii napowietrznych.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV oraz dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 20kV;
- 2) ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych) o mocy powyżej 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę.

6. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3MPa relacji Ołtaszyn-Ząbkowice;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 13. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U** i **2P/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja,
- b) usługi z zakresu: budownictwa, transportu, logistyki i magazynów, finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, usług drobnych, obsługi firm i klienta, obsługi pojazdów samochodowych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, sportu i wypoczynku;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona,
- c) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

- a) dla terenu 1P/U:

- 25m od linii rozgraniczającej terenu od strony dz. 14/2dr (ul. Południowa) znajdującej się poza zachodnią granicą obszaru objętego planem,
- 10m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenów dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL i 2KDL,
- 10m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,

b) dla terenu 2P/U:

- 15m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ,
- 10m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenów dróg publicznych klasy lokalnej: 1KDL, 2KDL i 3KDL;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 4,50;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;

4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi: maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10% powierzchni działki budowlanej;

6) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 18m,
- b) wysokość budowli:
  - wiaty 18m,
  - pozostałe 50m;

7) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

§ 14.1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - gazownictwo oznaczony na rysunku planu symbolem **1G**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w gaz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu drogi publicznej klasy lokalnej 3KDL;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,00;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10% powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 10m,
- b) wysokość budowli: maksymalnie 40m;

6) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

§ 15.1. Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: kanalizacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granic terenu;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,50;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 5m,
  - b) wysokość budowli: maksymalnie 10m;
- 6) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,80;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 10m,
  - b) wysokość budowli: maksymalnie 40m;
- 6) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

§ 17.1. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,



b) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

**§ 18.** 1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZI**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) plenerowe obiekty i urządzenia rekreacyjno- sportowe,

b) wody powierzchniowe śródlądowe,

c) drogi wewnętrzne,

d) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią o charakterze izolacyjnym stanowiącej minimum 80% powierzchni terenu.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty obsługi komunikacji (parking, zatoka do zawracania),

b) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 18m do 20m (zgodnie z rysunkiem planu).

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 12m, z lokalnymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 22. 1. Wyznacza się teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4m (poszerzenie pasa drogowego) do 10m, z lokalnymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 23. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPj, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 5m (zgodnie z rysunkiem planu).

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 24. 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%.

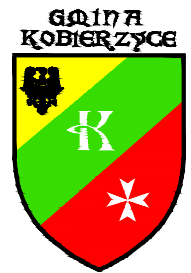
§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Kobierzyce

**Elżbieta Regulska**

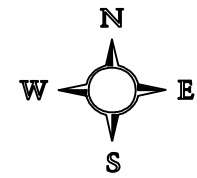
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. EUROPEJSKIEJ I INWESTYCYJNEJ W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBREBU MAGNICE



## RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XVIII/354/2020  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
Z DNIA 30 KWIECZNIA 2020R.

skala 1:2000



### LEGENDA:

#### USTALENIA REGULACYJNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- GAZOWNICTWO
- KANALIZACJA
- ELEKTROENERGETYKA
- TEREN ROLNY
- TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ
- DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
- DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- CIĄG PIESZO-JEZDNY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN110KV

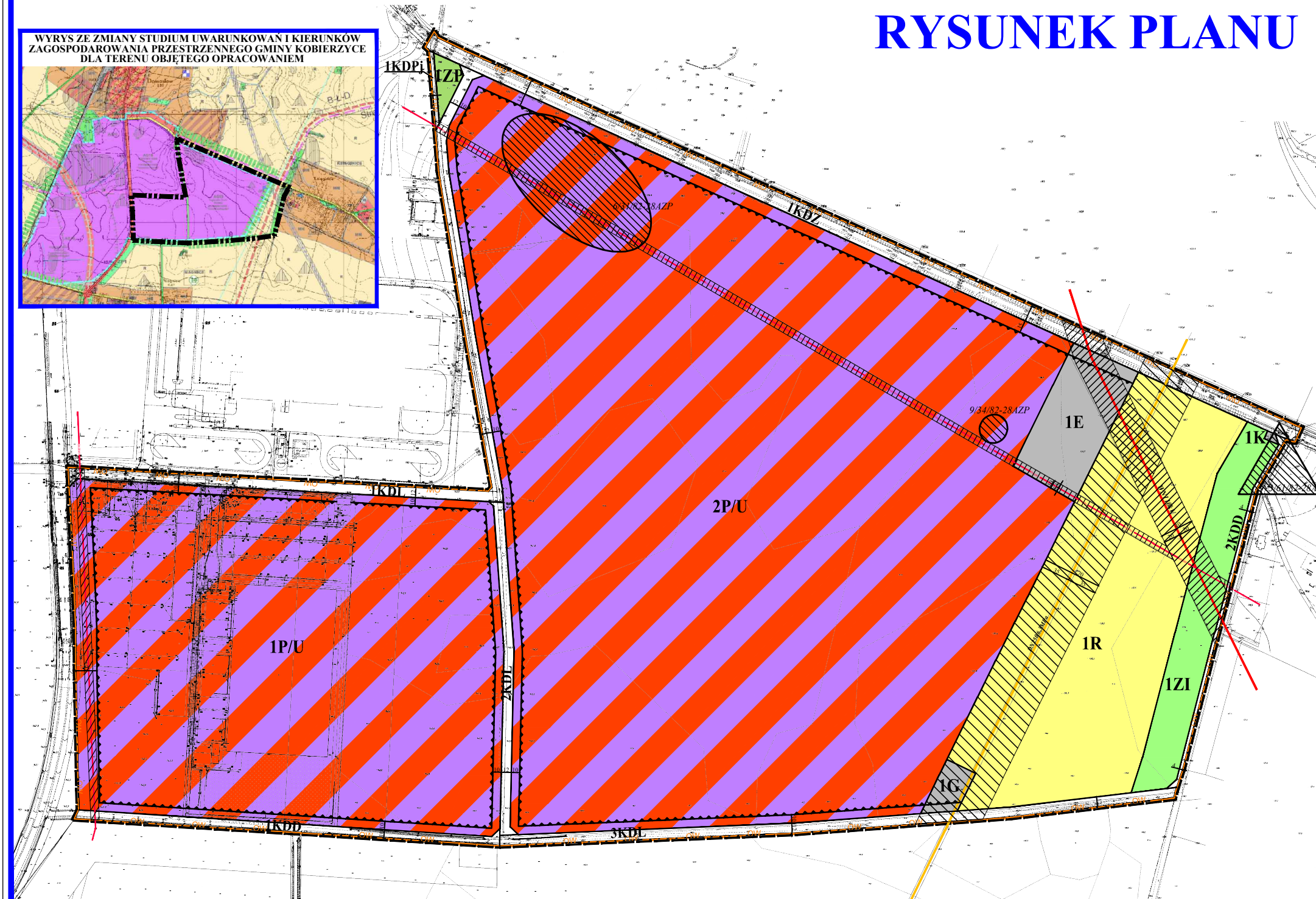
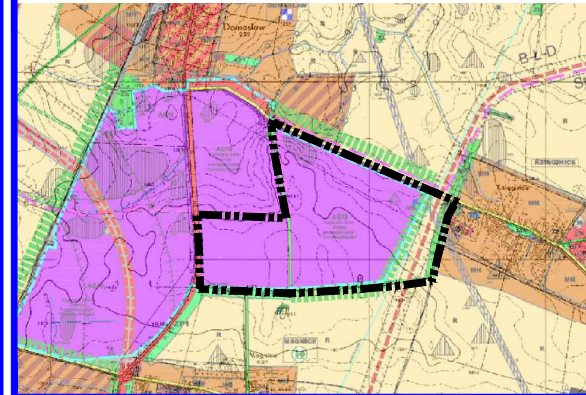
#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN110KV
- ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- NAZWY ULIC
- WYMIARY W METRACH

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR VI/144/2019 z dnia 31 maja 2019 r.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 85,95 ha

D67

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



## ROZSTRZYGNĘCIE

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obręb Magnice podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) uwagi wniesione do projektu planu rozstrzyga się w następujący sposób:

1. Wnoszący uwagę: Katarzyna Handschuh, Grupa Projektowa Port sp. z o. o., ul. Dobra 26, 60-595 Poznań.

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr: 4/7; 4/14; 4/15; 4/16; 4/17; 4/18; 4/19, obręb Magnice.

3. Symbol terenu w projekcie planu: 2P/U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej; 1E – elektroenergetyka.

4. Treść uwagi:

Wnioskuje się o:

1. utrzymanie zapisu z Uchwały nr XXVI 11/352/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 czerwca 2004 roku § 8. Pkt. 5 lit. 6) o brzmieniu: „*dopuszcza się przebudowę linii SN 20kV w przypadku ich kolizji z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci.*”

Zgodnie z projektowanym zagospodarowaniem terenu położonego na działkach o nr ewid. 4/7; 4/14; 4/15; 4/16; 4/17; 4/18; 4/19 obręb Magnice, gmina Kobierzyce, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla przedsięwzięcia polegającego na zespole produkcyjno-magazynowo - usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym, konieczna jest przebudowa linii SN 20kV.

Dla terenu opracowania wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr RINiŚ.6220.26.2019-7 z dnia 24.10.2019r., oraz uzyskano warunki techniczne usunięcia kolizji elektroenergetycznej wydane przez Tauron Dystrybucja z dnia 16.07.2019r., oraz 15.07.2019r. Na przebudowę Inwestor uzyska zgodę gestora.

2. dodanie zapisu dotyczącego możliwości lokalizacji szamb. Zgodnie z pismami wydanymi przez KPWiK z dnia 03.07.2019r. i 15.07.2019r. brak jest gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z związku z czym do czasu wybudowania sieci należy zapewnić Inwestorowi możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników szczelnych w granicach terenu inwestycji.

3. Zapewnienie miejsc postojowych:

- a) Uwzględnienie wniosku dotyczącego zapewnienia miejsc parkingowych dla usług transportu, logistyki i magazynów w ilościach wynoszących co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej albo 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc pracy .
- b) W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych w ilości co najmniej 2 miejsce parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 2000m<sup>2</sup>, następne 1MP na każde rozpoczęte 2000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- c) Utrzymanie zapisu: „*Do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach produkcji.*”

5. Rozstrzygnięcie:

#### **Ad 1. – uwaga nieuwzględniona.**

Uwzględnienie tej uwagi jest niemożliwe ze względu na niezgodność z prawem. Zapis w takiej formie, jak z obecnie obowiązującego mpzp z 2004r., jest skarżony skutecznie od 2013r. do Wojewódzkiego Sądu

Administracyjnego przez Wojewodę Dolnośląskiego jako organu nadzoru (np. wyrok do mpzp wsi Domasław Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 20 lutego 2013r. – Sygn. akt II SA/Wr 14/13).

W celu umożliwienia przebudowy infrastruktury technicznej, w tym linii 20kV, w § 12 ust. 2 i 3 projekt nowego planu stanowi: „*Dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem oraz skablowanie istniejących linii napowietrznych.*” oraz „*Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.*”

Oznaczenie użyte na rysunku projektu nowego planu dla linii elektroenergetycznych SN 20kV jest tylko elementem informacyjnym, a nie ustaleniem planu; zatem na podstawie § 12 ust. 2 i 3 – istniejąca linia SN 20kV może zostać skablowana – wówczas nie obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2, ponieważ dotyczą one linii napowietrznych.

#### **Ad 2. – uwaga nieuwzględniona.**

Uwzględnienie tej uwagi jest niemożliwe ze względu na niezgodność z prawem. Od 2014r. zapisy w formie proponowanej przez składającego uwagę były skutecznie skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego przez Wojewodę Dolnośląskiego jako organu nadzoru (np. wyrok do mpzp wsi Królikowice Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 13 listopada 2014r. – Sygn. akt IISA/Wr611/14). Obowiązek przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej, lub w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych wynika wprost z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, dlatego nie może być powtarzany ani modyfikowany przepisami uchwały w sprawie planu miejscowego. Skoro zatem kwestia przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej jest uregulowana w akcie prawnym rangi ustawowej, to niedopuszczalne jest powtarzanie czy też modyfikowanie tej regulacji w akcie niższego rzędu, jakim jest uchwała samorządu lokalnego.

#### **Ad 3. – uwagi nieuwzględnione.**

- a) W obecnie obowiązującym planie z 2004r. wskaźniki miejsc parkingowych są wysoce niekorzystne dla inwestora w porównaniu z zaproponowanymi w projekcie nowego mpzp. Komisja Rady Gminy Kobierzyce ds. planowania przestrzennego opiniując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice wniosła, aby wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych ustalić analogicznie jak w innych uchwalanych w ostatnich latach planach miejscowych przeznaczonych pod tereny produkcyjno-usługowe. Dla usług transportu, logistyki i magazynów nie było to nigdy więcej niż 1 miejsce na parkingowe na 4 lub 5 miejsc pracy (uchwała nr XLI/819/18 – 1 mp na 4 miejsca pracy; uchwała nr XL/777/18 – 1 mp na 5 miejsca pracy).
- b) Komisja Rady Gminy Kobierzyce ds. planowania przestrzennego opiniując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice wniosła, aby wskaźniki parkingowe dla samochodów ciężarowych ustalić analogicznie jak w sąsiadującym planie miejscowym.
- c) W projekcie nowego planu w § 11 ust. 5 jest ustalenie: „*Do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach*”. Nie określono w projekcie planu przeznaczenia budynków, aby była możliwość wliczenia również miejsc dokowania przy budynkach usługowych (np. magazynach logistycznych).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/354/2020  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 30 kwietnia 2020 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice 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 budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg lokalnych i dróg dojazdowych.

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

## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice sporządzony został na podstawie uchwały Nr VI/144/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 maja 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice.
2. Projekt planu obejmuje obszar ograniczony do północno-zachodniej części obrębu Magnice przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej oraz działki nr 211 oraz części działek nr 200 i 107/10 w obrębie Domasław, o łącznej powierzchni ok. 86 ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują:
  - 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu Magnice uchwalony uchwałą Nr XXVIII/352/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 czerwca 2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 145 z dnia 4 sierpnia 2004 r., poz. 2493.
  - 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w północno-środkowej i północno-wschodniej części obrębu Magnice, uchwalona uchwałą Nr XII/154/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 17 sierpnia 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 260 z dnia 26 października 2007 r., poz. 3016.
4. Opracowany plan miejscowy zmienia ustalenia obowiązującego mpzp północnej części obrębu Magnice w zakresie wskaźników parkingowych oraz wprowadza dodatkowe tereny infrastruktury technicznej. Plan został również dostosowany do zakresu ustaleń wynikających z obowiązującej obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293).
5. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce XI/228/2019 z dnia 20 września 2019r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1587).
7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 293). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
  - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów



- przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220kV,
  - 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 6) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego zmieniają ustalenia obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu Magnice uchwalony uchwałą Nr XXVIII/352/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 czerwca 2004 r. w zakresie wskaźników parkingowych oraz wprowadza dodatkowe tereny infrastruktury technicznej. Plan został również dostosowany do zakresu ustaleń wynikających z obowiązującej obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 293);
  - 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;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: plan miejscowy nie przewiduje zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych klas I-III lub gruntów leśnych, ponieważ stosowna zgoda została uzyskana podczas sporządzania wcześniejszego planu - decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.051-602-612/03 z dnia 20.02.2004r.;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych przez objęcie ochroną konserwatorską występujących stanowisk archeologicznych oraz przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - b) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
    - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla terenów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej;
  - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez przeznaczenie terenów zgodnie z ustaleniami obowiązujących mpzp oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu;



- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 29.07.2019 r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Europejskiej i Inwestycyjnej w północnej części obrębu Magnice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 29 lipca do 19 sierpnia 2019 r.
  - c) w terminie określonym w ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293),
  - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach:
    - I wyłożenie w dniach od 19 grudnia 2019 r. do 23 stycznia 2020 r.; do dnia 6 lutego 2020r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 20 stycznia 2020 r. zorganizowana została dyskusja publiczna; we wskazanym terminie, tj. do dnia 6 lutego 2020r. zostały złożone uwagi do projektu planu miejscowego, które rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kobierzyce zostały rozpatrzone negatywnie. Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.
    - II wyłożenie w dniach od 27 lutego do 19 marca 2020r.; do dnia 2 kwietnia 2020r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 16 marca 2020r. zorganizowana została dyskusja publiczna; we wskazanym terminie, tj. do dnia 2 kwietnia 2020r. nie złożono uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko.
- 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 nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak;
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej 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 produkcyjno-usługowa została wyznaczona w granicach obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 293) – zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXII/274/12 z dnia 3 października 2012r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:  
Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg lokalnych i dróg dojazdowych. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Wprowadzenie w życie ustaleń projektu planu spowoduje duży przyrost nowych powierzchni produkcyjno-usługowych, podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Pozwoli to Gminie pozyskać źródło stabilnych i zwykle dość łatwych do egzekucji wpływów budżetowych, przy czym ze względu na charakter nowej zabudowy i jej dużą powierzchnię, wpływy te będą wysokie. Zgodnie z przepisami prawa o samorządzie gminnym rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej należy do zadań własnych gminy, niezależnie od obowiązujących ustaleń planistycznych lub braku takich ustaleń. Uchwalenie nowego mpzp spowoduje najprawdopodobniej konieczność dodatkowej rozbudowy wspomnianych sieci. Konieczna też będzie zapewne realizacja odcinka drogi gminnej. Podpisana została umowa na nieodpłatne przekazanie Gminie Kobierzyce gruntów przeznaczonych w planie miejscowym pod drogi publiczne przez właściciela, którym jest Uniwersytet Przyrodniczy.