

**UCHWAŁA NR XLIII/813/2022**  
**RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 25 listopada 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Tynieckiej w północno-środkowej części obrębu Biskupice Podgórne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXXI/588/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Tynieckiej w północno-środkowej części obrębu Biskupice Podgórne oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Tynieckiej w północno-środkowej części obrębu Biskupice Podgórne, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

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

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

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,

- d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu oraz zbiorników retencyjnych;
- 3) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schody zewnętrzne, ramp zewnętrznych, daszki, markizy,
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) teren - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 7) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - suma powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;
- 8) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

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

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **droga wewnętrzna;**
- 2) **droga transportu rolnego** - droga dojazdowa do gruntów rolnych;
- 3) **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 i biogazowni;

#### 4) tereny rolnicze;

5) **zabudowa usługowa** - teren przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

- a) **budownictwa** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych,
- b) **finansów** - 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,
- c) **gastronomii** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
- d) **handlu detalicznego** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
- e) **handlu hurtowego** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
- f) **obsługi firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
- g) **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,
- h) **usług drobnych** - 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,
- i) **sportu i wypoczynku** - tereny przeznaczone pod: urzędnia, obiekty i ośrodki sportowo-rekreacyjne oraz rozrywkowe, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
- j) **transportu, logistyki i magazynów** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania, a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, a także stacje paliw;

#### 6) wody powierzchniowe śródlądowe.

### Rozdział 2.

#### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

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

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych,

gospodarowaniem odpadami, wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 319 Prochowice - Środa Śląska, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod numerem 7/58/81-27 AZP [osada-nieokreślona, ślad osadniczy późne średniowiecze], zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek co najmniej 30m;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną.

2. Dla pozostałych terenów:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 50m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek co najmniej 2m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20<sup>0</sup> do 160<sup>0</sup>.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się na terenach oznaczonych symbolem: R - zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

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

- 1) połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza granicą obszaru objętego planem należy zapewnić poprzez drogę 1KDW;
- 2) dopuszcza się sytuowanie i/lub wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 10m;
- 3) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m;
- 4) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m x 5m;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych) o mocy powyżej 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

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

7. W zakresie telekomunikacji: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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

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

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) produkcja,

b) zabudowa usługowa z zakresu: budownictwa, finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi firm i klienta, obsługi pojazdów samochodowych, usług drobnych, sportu i wypoczynku, transportu, logistyki i magazynów,

c) drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu, o którym mowa w ust. 1.

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

1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 85% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanych na gruncie -maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

- a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna - 4,5;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: maksymalnie 30m, lecz nie więcej niż rzędna 189,0m n.p.m.,
  - b) wysokość budowli sytuowanych na gruncie: maksymalnie 60m, lecz nie więcej niż rzędna 189,0m n.p.m.,
  - c) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
  - d) ustalenia lit. b i c nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 7) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1500m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z drogi 1KDW przyległej do terenu.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) dla samochodów osobowych:
  - a) dla produkcji oraz usług z zakresu: transportu, logistyki i magazynów - 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,
  - b) dla usług handlu powyżej 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla pozostałych usług, w tym usług handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:
    - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. do 20m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
    - na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania, z zaokrągleniem w górę;
- 2) dla samochodów ciężarowych:
  - a) dla usług z zakresu handlu hurtowego oraz transportu:
    - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m<sup>2</sup>,
    - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - b) dla usług z zakresu handlu detalicznego, budownictwa, obsługi pojazdów samochodowych oraz produkcji:
    - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m<sup>2</sup>,
    - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 2000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,

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

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę przejazdów przez ciek i rowy.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające: tereny dróg transportu rolnego.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW, ustala się przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki parkingowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
  - b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrozdenia, skarpy i podparcia drogowej budowl i ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
  - c) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury, nie związanej funkcjonalnie z drogami.

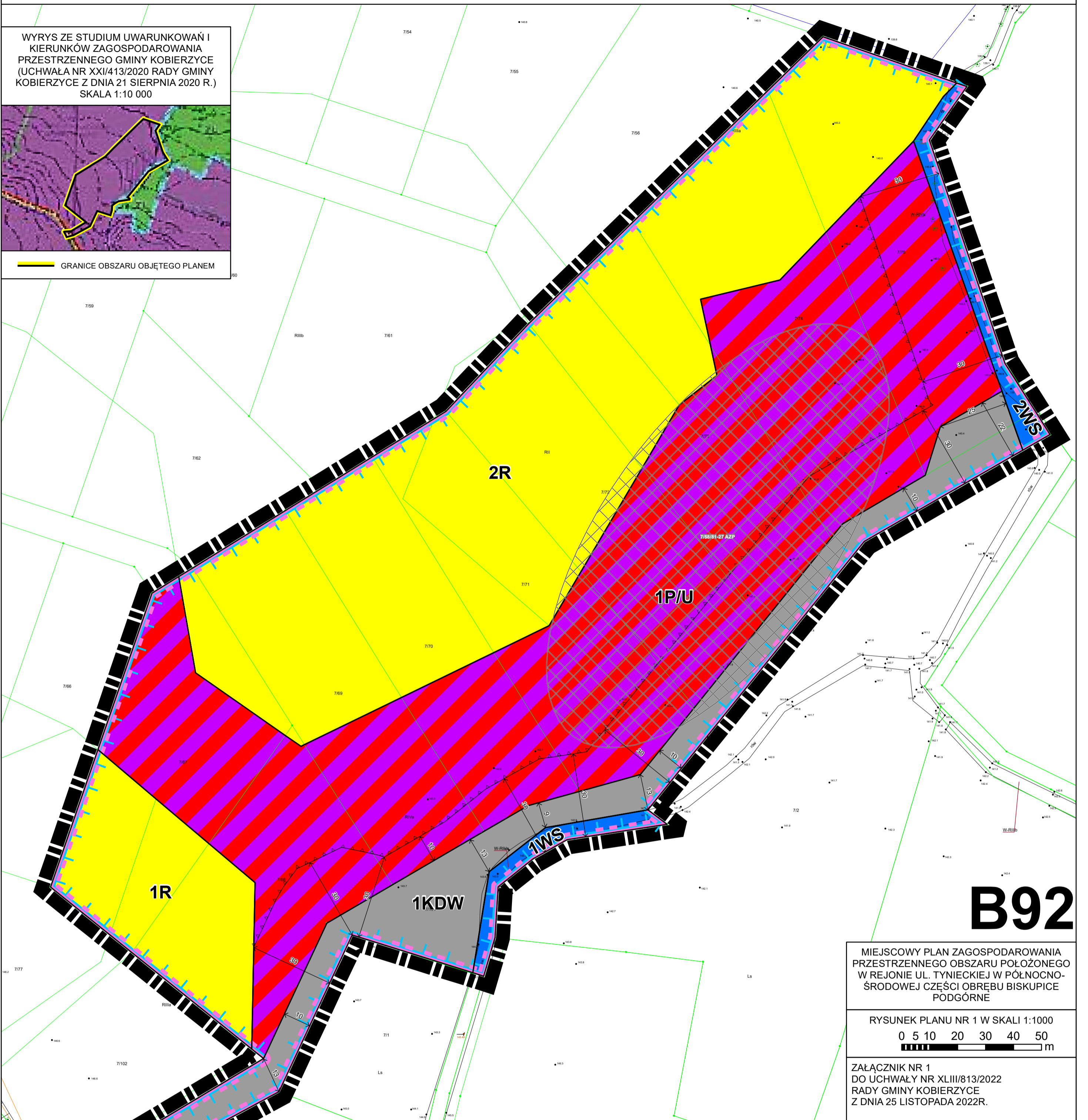
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

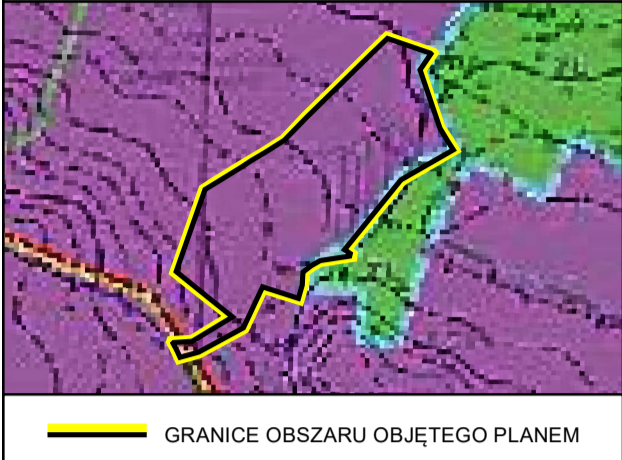
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy Kobierzyce

**Czesław Stadnik**



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



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**B92**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO  
W REJONIE UL. TYNIECKIEJ W PÓŁNOCNO-  
ŚRODOWEJ CZĘŚCI OBRĘBU BISKUPICE  
PODGÓRNE

RYСУNEK PLANU NR 1 W SKALI 1:1000

0 5 10 20 30 40 50  
m

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLIII/813/2022  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
Z DNIA 25 LISTOPADA 2022R.

- LEGENDA:**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- ▬▬▬ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - △△ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - P/U** TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
  - WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - R** TEREN ROLNICZY
  - KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
  - 1P/U** SYMBOL TERENU (NUMER PORZĄDKOWY ORAZ SYMBOL OKREŚLAJĄCY PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU)
  - ▭ STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „OW” ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- ← 5 → WYMIARY W METRACH
  - ▭** OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH - GZWP NR 319 PROCHOWICE – ŚRODA ŚLĄSKA
  - ▭ STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - 7/58/81-27/AZP NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
  - ul. Tyniecka NAZWA ULICY



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/813/2022  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 25 listopada 2022 r.

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

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/813/2022

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 25 listopada 2022 r.

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

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.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/813/2022  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 25 listopada 2022 r.  
Zalacznik4.gml

Uzasadnienie do uchwały Nr XLIII/813/2022

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 25 listopada 2022 r.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Tynieckiej w północno-środkowej części obrębu Biskupice Podgórne sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXI/588/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Tynieckiej w północno-środkowej części obrębu Biskupice Podgórne.
2. Projekt planu obejmuje obszar położony w północno-wschodniej części obrębu Biskupice Podgórne o łącznej powierzchni 5,88 ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tynieckiej w północno-środkowej części obrębu Biskupice Podgórne uchwalony uchwałą Nr XLI/819/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 sierpnia 2018 r.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). Ze względu na brak występowania problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
  - 1) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
  - 2) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 3) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,
  - 4) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 5) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 6) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej;
  - 7) zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 8) zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym;
  - 9) zagospodarowania właściwego portu lub przystani morskiej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego zmieniają ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenie części terenów rolnych na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, zachowując przy tym główne założenia obowiązującego planu.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych oraz wskazanie stanowiska archeologicznego.
- 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 obszaru położonego w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejącej funkcji komunikacyjnej oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Sąsiedzka” w dniu 04.02.2022 r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 04.02.2022 r. do 25.02.2022 r.
  - c) w terminie określonym ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono żadnych wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).
  - d) ogłoszenia prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Sąsiedzka” w dniu 12.09.2022 r.
  - e) obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 12.09.2022 r. do 27.10.2022 r.

f) w terminie określonym ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono żadnych uwag zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

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

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

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

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

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

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) – zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XIX/376/2020 z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

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