



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 24 stycznia 2023 r.

Poz. 517

### UCHWAŁA NR XLV/848/2023 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 11 stycznia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Domasław – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 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.) w związku z uchwałą nr XXXIII/611/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Domasław oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Domasław – część A, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, 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 2, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2.1.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) miejsce do parkingowe – miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk parkingowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 1,30 m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
  - 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 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;
  - 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
    - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
    - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
    - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
  - 5) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
  - 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – 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.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **droga publiczna;**
- 2) **produkcja** – tereny przeznaczone pod lokalizację składów i magazynów, konfekcjonowania, spedycji, przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości;

- 3) **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) **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,
  - c) **gastronomia** – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - d) **handel detaliczny** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
  - e) **handel hurtowy** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
  - f) **obsługa 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) **turystyka** – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, z wyłączeniem innych budynków zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowanych w przepisach odrębnych,
  - h) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, 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) **usługi sportu i rekreacji** – tereny przeznaczone pod usługi sportowe i rekreacyjne,
  - j) **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,
  - k) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
  - l) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
  - m) **obsługa 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;
- 4) **wody powierzchniowe śródlądowe;**
- 5) **droga zbiorcza** - teren drogi publicznej klasy Z - zbiorczej;
- 6) **droga lokalna** - teren drogi publicznej klasy L - lokalnej;
- 7) **droga dojazdowa** - teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej;

- 8) ciąg pieszo-jezdny;
- 9) teren infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5.** Na terenie objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, wynoszącą 10 m, po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązuje:
  - a) do czasu skablowania lub przełożenia linii, wyklucza się lokalizację budynków,
  - b) zakaz sadzenia zieleni wysokiej w pasie o szerokości 10 m, po 5 m od osi linii,
  - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,
  - d) przy zbliżeniach do linii innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi, obowiązuje przystosowanie ich konstrukcji do wymogów przepisów odrębnych;
- 2) w pasie terenu przyległego do linii kolejowej nr 285 (poza obszarem planu), o szerokości 20 m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

**§ 6.** Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

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

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami, wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości.

**§ 8.** Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków, gdzie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne:
  - a) 10/11/12/89/90/91/82-28 AZP:
    - ślad osadniczy – neolit, kultura ceramiki wstęgowej rytej,
    - cmentarzysko, osada – kultura lendzielsko – polgarska, grupa jordanowska, osada – kultura pucharów lejkowatych, osada – kultura amfor kulistych, ślad osadniczy, cmentarzysko, osada – kultura unietycka, cmentarzysko osada – kultura łużycka, cmentarzysko – kultura lateńska, osada – kultura przeworska, ślad osadniczy – wczesne średniowiecze,
  - b) 9/88/82-28 AZP:
    - osada – kultura łużycka,
    - osada – kultura przeworska,

c) 2/27/82-28 AZP:

- cmentarzysko- kultura łużycka,

d) 8/33/82-28 AZP:

- cmentarzysko – kultura ceramiki sznurowej, kultura unietycka,
- osada – kultura przeworska; cmentarzysko – wczesne średniowiecze; znalezisko luźne – późne średniowiecze,
- ślady osadnictwa – okres nowożytny; znaleziska luźne - III Rzesza Niemiecka,

e) 13/92/82-28 AZP:

- ślad osadnictwa – kultura łużycka,
- osada – pradzieje;

3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, obiektów zabytkowych zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U i P/U:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działek co najmniej 40 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20° do 160°,
- d) ustalenia lit. a i b nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązuje;

2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 20 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20° do 160°.

**§ 11.** W zakresie 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:

1) w granicach obszaru objętego planem nie występują:

- a) tereny górnicze,
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 12. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg.

2. Należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 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 niezbędnych działek dla dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, w tym m.in. dla stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30 m i poborze wody w ilości do 10 m<sup>3</sup>/dobę;
- 4) w zakresie odprowadzania 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 lub retencjonowanie na działce budowlanej, odprowadzanie do gruntu lub odprowadzanie do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej, własnych źródeł energii lub odnawialnych źródeł energii:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 1P/U i 3P/U - o mocy przekraczającej 100kW,
  - b) dla pozostałych terenów – o mocy nie przekraczającej 100kW - z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 1P/U i 3P/U - o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
    - dla pozostałych terenów – o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

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

**§ 14. 1.** Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) 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 terenów, o których mowa w ust. 1,

b) drogi wewnętrzne,

c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w odległości:

a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 10 m od północnej, wschodniej i zachodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokości budynków: nie może przekraczać 12 m;

3) wysokości budowli:

a) wiat – nie może przekraczać 10 m,

b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,

c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie - nie może przekraczać 15 m;

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

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

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

2) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,5.

4. Przy wydzieleniu geodezyjnym dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1, pkt 2, lit. b - ustala się:

1) minimalną szerokość wydzielanego pasa drogowego – 10 m;

2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m;

3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5 m na 5 m.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

1) określa się, minimalne powierzchnie, dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 4000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

## 1) dla samochodów osobowych:

- a) dla usług z zakresu turystyki – nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 35 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
- b) dla usług z zakresu transportu, logistyki i magazynów – 1 miejsce parkingowe na 4 stanowiska pracy,
- c) dla usług handlu powyżej 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- d) dla pozostałych usług, w tym usług handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:
  - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na pow. do 20 m<sup>2</sup>,
  - następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług - 2 miejsca parkingowe, z zaokrągleniem w górę;

## 2) dla samochodów ciężarowych:

- a) dla usług z zakresu handlu hurtowego oraz transportu, logistyki i magazynów:
  - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m<sup>2</sup>,
  - następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
- b) dla usług z zakresu handlu detalicznego, budownictwa oraz obsługi pojazdów samochodowych:
  - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m<sup>2</sup>,
  - następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 2000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
- c) do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;

## 3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, należy odpowiednio sumować;

## 4) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

7. Teren, o którym mowa w ust. 1, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 1.

**§ 15. 1.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, ustala się:

## 1) przeznaczenie podstawowe:

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

## 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dla terenów 1P/U i 3P/U - 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 terenów, o których mowa w ust. 1,
- b) drogi wewnętrzne,



c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 8, od południowo-zachodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 20 m od zachodniej granicy planu (linia kolejowa nr 285), zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 10 m od linii rozgraniczającej z drogami 1KDZ, 1KDL, 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) 10 m od północnej granicy planu (ul. Oławska), północno-wschodniej granicy planu (ul. Oławska), wschodniej granicy planu (ul. Inwestycyjna), południowej granicy planu (ul. Europejska), zgodnie z rysunkiem planu,
- e) 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1WS, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) od 25 m do 38 m od wschodniej (ul. Inwestycyjna) granicy planu na jej północnym odcinku, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokości budynków: nie może przekraczać 18 m;

3) wysokości budowli:

- a) wiat – nie może przekraczać 12 m,
- b) 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 dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu,
- c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie - nie może przekraczać 21 m;

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;
- 2) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) dla terenów 1P/U i 3P/U powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,5;
- 5) dopuszcza się przeniesienie istniejącego rowu melioracyjnego SL.6-1, na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS, z zachowaniem przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Przy wydzieleniu geodezyjnym dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1, pkt 2, lit. b - ustala się:

- 1) minimalną szerokość wydzielanego pasa drogowego – 10 m;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m;
- 3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje wydzielenie „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5 m na 5 m.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) określa się, minimalne powierzchnie, dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 4000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

1) dla samochodów osobowych:

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

2) dla samochodów ciężarowych:

- a) dla usług z zakresu handlu hurtowego oraz transportu, logistyki i magazynów:
  - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m<sup>2</sup>,
  - następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
- b) dla usług z zakresu handlu detalicznego, budownictwa, obsługi pojazdów samochodowych oraz produkcji:
  - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m<sup>2</sup>,
  - następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 2000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
- c) do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;

3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, należy odpowiednio sumować;

4) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

7. Tereny, o których mowa w ust. 1, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 1.

8. Na terenach 1P/U, 2P/U znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w § 9 pkt 2.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) drogi wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Teren IT znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 1.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „Z” zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren KDZ znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 1.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „L” lokalnej – poszerzenie pasa drogowego ul. Marka Aureliusza położonej poza opracowaniem planu miejscowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny KDL znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 1.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w § 9 pkt 2.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „D” dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren KDD znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 1.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 9 pkt 2.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne:
  - a) drogi wewnętrzne i przepusty poprzeczne (o ile nie ograniczają przepływu wód),
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) budowę przejazdów przez cieki i rowy;
- 2) zarurowanie odcinka rowu melioracyjnego.

3. Wyznacza się do przeniesienia istniejącego rowu melioracyjnego SL.6-1, z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P/U, z zachowaniem przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 1.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy końcowe**

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:  
**Czesław Stadnik**







Załącznik nr 2 do uchwały nr XLV/848/2023  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 11 stycznia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
południowej części obrębu Domasław – część A**

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Domasław zgłoszono 2 uwagi, dla których Rada Gminy Kobierzyce 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 2022. poz. 503 ze zm.) w sposób następujący:

- 1) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 1.12.2022 r. przez osoby fizyczne, dotyczącej zmiany zapisów dopuszczalnych przeznaczeń dla działki nr 109/2.

Ustalenie zakazu prowadzenia działalności związanej m.in. z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw wynika z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem tego typu działalności, która generuje przede wszystkim wzmożony ruch pojazdów ciężarowych przewożących kruszywa i masy bitumiczne w lokalizacji zbliżonej do intensywnie rozwijającej się wsi Domasław, co może zwiększyć negatywne oddziaływanie prowadzonej działalności i może generować konflikty społeczne.

- 2) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 1.12.2022 r. przez osobę fizyczną, dotyczącej dopuszczalności hoteli pracowniczych na działkach nr 109/13 i 109/14.

Ustalenie zakazu prowadzenia działalności związanej m.in. z hotelami robotniczymi wynika z oczekiwań mieszkańców gminy Kobierzyce i jest od kilku lat konsekwentnie ustalany przez Radę Gminy Kobierzyce w nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wynika z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem tego typu działalności, która generuje wzmożony ruch pojazdów samochodowych - szczególnie autokarów pracowniczych - poruszających się drogami lokalnymi, jak również powoduje konsumpcję usług publicznych oraz przestrzeni publicznej realizowanej dla mieszkańców Gminy Kobierzyce, np. zajmowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych, korzystanie ze skwerów i parków, usług zdrowotnych, itp.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLV/848/2023  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 11 stycznia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ  
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Domasław – część A, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/848/2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 11 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.gml