



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 29 grudnia 2025 r.

Poz. 5595

### UCHWAŁA NR XVII/291/2025 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 28 listopada 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Śleza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLIX/985/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Śleza oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rekreacyjnej w północno-zachodniej części obrębu Śleza, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XLIX/985/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023 r.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik graficzny nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 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;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego uchwałą;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 5) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako 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, z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu gazownictwa, przy czym wykluczenia nie obejmują sieci technicznych;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 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,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) 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;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi produkującymi energię w elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć sumę 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.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) usługi – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
  - a) usług gastronomii – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- b) usług handlu detalicznego – sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800 m<sup>2</sup>, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- c) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m<sup>2</sup>, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- d) usług edukacji – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- e) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- f) usług nauki – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- g) usług biurowych i administracji – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- h) usług sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- i) usług kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- j) usług zdrowia i pomocy społecznej – usługi związane z niepublicznymi przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- k) usług kultu religijnego – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- l) usług turystyki – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
- m) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- n) usług rzemieślniczych kategorii A – obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzaniem wystaw, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- o) usług rzemieślniczych kategorii B – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 3) produkcja energii elektrowni słonecznej – tereny przeznaczone pod produkcję energii - elektrownie fotowoltaiczne - ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500kW, z wykluczeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 4) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 5) rolnictwo z zakazem zabudowy – należy przez to rozumieć tereny gruntów ornych, upraw oraz łąk i pastwisk, na których obowiązuje zakaz realizacji budynków.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) 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 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu;
- 3) 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:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem, zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi, usługami związanymi z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, usługami pogrzebowymi oraz spopielniami ciał, gospodarowaniem odpadami, punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz recyklingiem - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenie oznaczonym symbolem:
  - a) MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 2U - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 5) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

**§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) stanowiska archeologiczne:

- a) w granicach obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne: 10/42/81-28 AZP - ślad osadnictwa-kultura przeworska, neolit; osada - kultura lużycka,
  - b) obszar stanowiska archeologicznego należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia,
  - c) w obrębie i w zasięgu stanowiska archeologicznego wymienionego w pkt 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem - w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazuje się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, w których obowiązuje zakaz nowej zabudowy i rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną;
- 2) obszar narażony na zalanie Q0,2%;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 4) dla wszystkich terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1, zakazuje się zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KKK stanowi teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 2) w pasie terenu przyległego do linii kolejowej nr 285 (terenu komunikacji kolejowej 1KKK), o szerokości 20 m, licząc od linii rozgraniczającej terenów sąsiadujących z tymi liniami kolejowymi, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) powierzchnia działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość działki 2 m.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się sytuowanie i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych;
- 2) usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) dla terenu o symbolu 1MNW: szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
    - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,

- 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
  - b) dla terenu o symbolach 1-3U: szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m,
  - c) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
  - d) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,
  - e) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5 m na 5 m;
- 3) ustala się liczbę miejsc parkingowych, w ilościach wynoszących co najmniej:
- a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla produkcji energii elektrowni słonecznej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 150 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynków związanych z produkcją energii elektrowni słonecznej,
  - c) dla zabudowy usługowej:
    - minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
    - każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
    - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży 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 obiektu handlowo-usługowego,
  - d) miejsca parkingowe, o których mowa w lit. a - c należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
  - e) w ramach dopuszczonej minimalnej liczby miejsc do parkowania należy wyznaczać miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) miejsca parkingowe można realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;
- 4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
- a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
    - z rozdzielczej sieci wodociągowej,
    - z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b);
  - b) w ramach zwykłego korzystania z wód, w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o parametrach nieprzekraczających wartości, które w myśl przepisów odrębnych wymagałyby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub zezwolenia wodnoprawnego;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:
- a) na terenach 2U i 4U – odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej i/lub realizację lokalnej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na pozostałych terenach – odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych – z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej – 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;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się:
- a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

§ 14. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

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

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW, dla którego ustala się:

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

d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20 m;
- 6) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 12 pkt 1, nie może być mniejsza niż 6 m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
  - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
  - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków na 9 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże na 7 m,
  - b) dla budowli na: 5 m dla wiat i altan oraz 12 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,4;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

**§ 16. 1.** Wyznaczają się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U do 4U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, usługi edukacji, usługi nauki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultury religijnej, usług rzemieślniczych kategorii B;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dla terenów 1U i 2U - produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi dla terenów o symbolach 1U i 2U,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) drogi wewnętrzne,

d) infrastruktura techniczna, w tym dla terenu 2U z własnych ujęć wodociągowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego w sąsiedztwie obszaru kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak zaprojektowane, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Nakazuje się stosowanie powłoki antyrefleksyjnej oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków:
  - a) dla terenów 1U i 2U – na 15 m,
  - b) dla terenów 3U i 4U – na 12 m;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2:
  - a) dla terenów 1U i 2U – na 18 m,
  - b) dla terenów 3U i 4U – na 7 m dla wiat i altan oraz na 15 m dla pozostałych budowli;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się:
  - a) dla terenów 1U i 2U – na 0,7,
  - b) dla terenów 3U i 4U – na 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się:
  - a) dla terenów 1U i 2U – na 0,3,
  - b) dla terenów 3U i 4U – na 0,4;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się:
  - a) dla terenów 1U i 2U – w przedziale od 0 do 2,5,
  - b) dla terenów 3U i 4U – w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się:
  - a) dla terenów 1U i 2U – na 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów 3U i 4U – na 1000 m<sup>2</sup>.

§ 17. 1. Wyznaczają się teren usług i/lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-ZP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, usługi edukacji, usługi nauki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultury religijnej, usług rzemieślniczych kategorii B,
  - b) zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne,

b) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków na 12 m;
  - b) dla budowli na: 7 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 2) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,5;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 18. 1.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZP do 6ZP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe,
  - b) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,
  - c) parkingi,
  - d) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - e) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego: zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 12 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,6.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1RN do 2RN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1WS do 8WS, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) przejazdy mostkowe,
  - d) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KKK, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej;
- 2) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Wyznacza się teren autostrady oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDA, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - autostrada.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 23. 1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga zbiorcza.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDL do 2KDL, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDD do 2KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 26. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

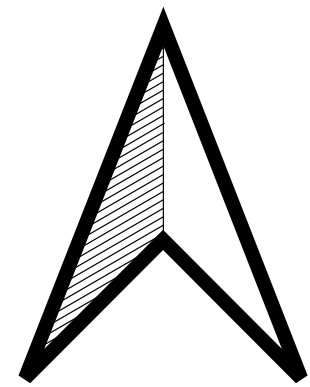
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:  
**Wiesław Szwed**

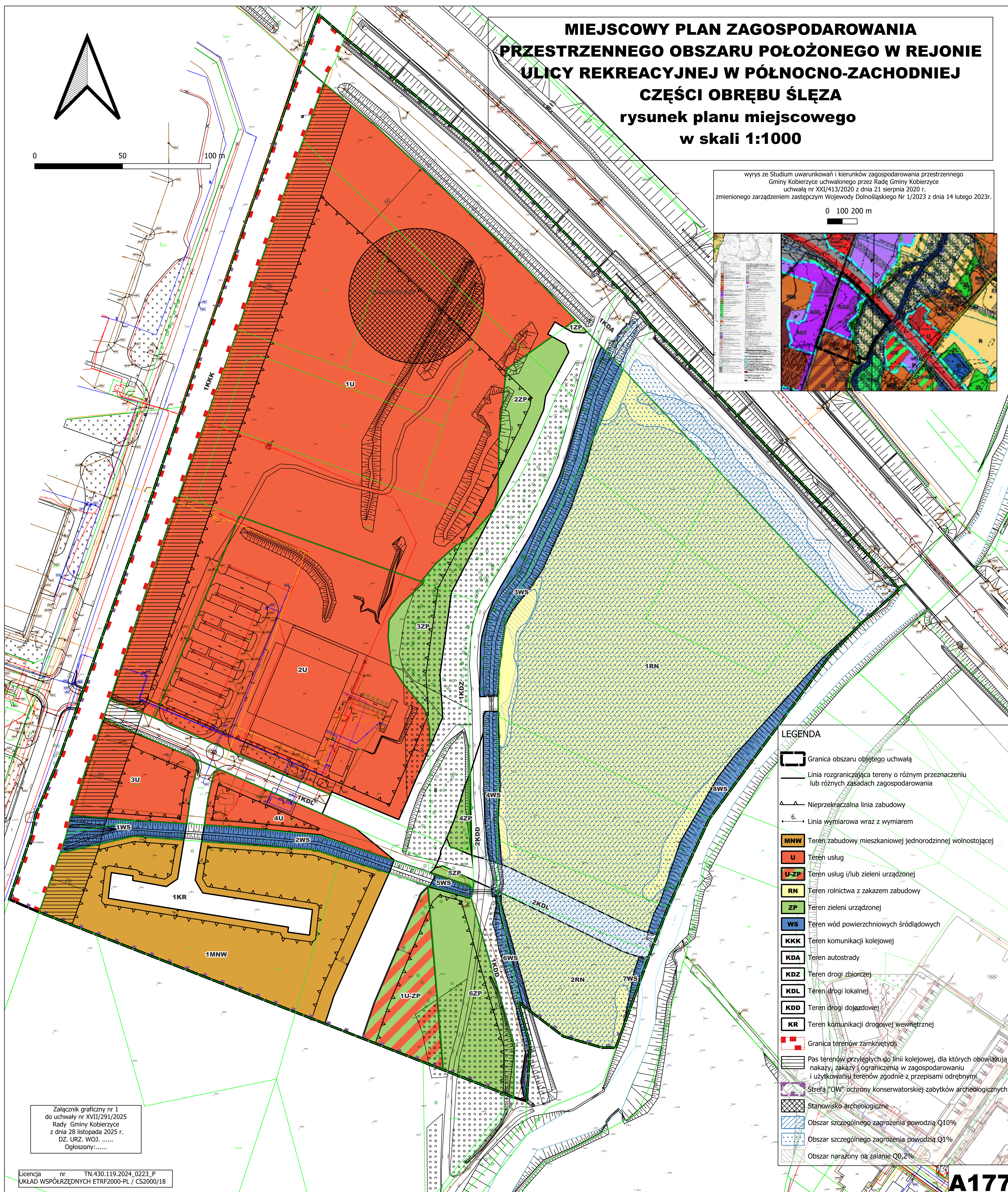
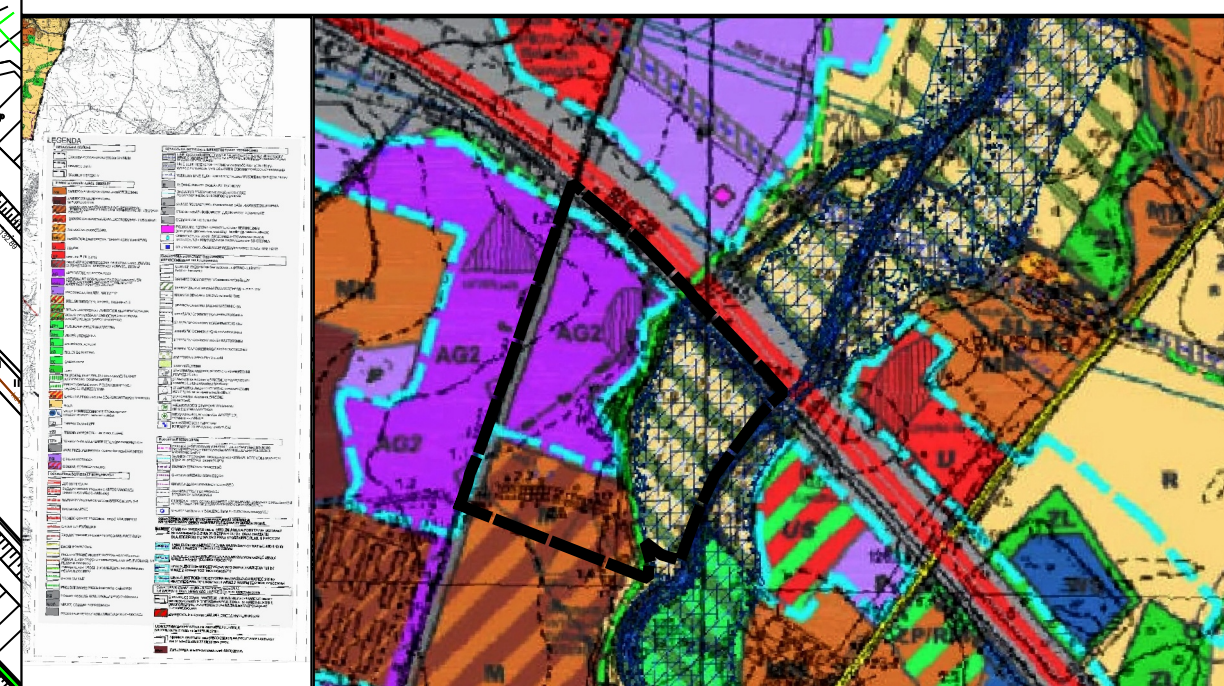
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY REKREACYJNEJ W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU ŚLĘZA rysunek planu miejscowego w skali 1:1000



0 50 100 m

wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r.

0 100 200 m



## LEGENDA

- Granica obszaru objętego uchwałą
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linia wymiarowa wraz z wymiarem
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- Teren usług
- Teren usług i/lub zieleni urządzonej
- Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- Teren zieleni urządzonej
- Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Teren komunikacji kolejowej
- Teren autostrady
- Teren drogi zbiorczej
- Teren drogi lokalnej
- Teren drogi dojazdowej
- Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Granica terenów zamkniętych
- Pas terenów przyległych do linii kolejowej, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Stanowisko archeologiczne
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10%
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%
- Obszar narażony na zalanie Q0,2%

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr XVII/291/2025 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 listopada 2025 r. DZ. URZ. WOJ. .... Ogłoszony:.....

Licencja nr TN.430.119.2024.0223.P UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH ETRF2000-PL / CS2000/18

**A177**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/291/2025  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 listopada 2025 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU**

Ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie konsultacji społecznych nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzenia rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/291/2025  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 listopada 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH  
FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.).

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) zadania własne gminy.
- 2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
- 3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
- 4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, ze zm.).
- 5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, ze zm.).

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/291/2025

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 28 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**