



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 grudnia 2025 r.

Poz. 5602

UCHWAŁA NR XVII/299/2025 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 28 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej, Dębowej i Bukowej w północno-wschodniej części wsi Kobierzyce

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 LII/1045/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 lutego o 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej, Dębowej i Bukowej w północno-wschodniej części wsi Kobierzyce 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 przy ul. Parkowej, Dębowej i Bukowej w północno-wschodniej części wsi Kobierzyce, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr LII/1045/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 lutego o 2024 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 graficzne na rysunku planu 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 "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;
- 6) 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 1000 m², 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 800m², 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 m²,
- 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, intrologatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzeniem 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) zieleni 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.

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;
- 2) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków:
 - a) poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego 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 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - b) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego – zakazuje się wprowadzania budowli na dachach budynków;
- 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) MW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) MNW-U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) UE-US-UK - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży;
- 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.

§ 8.1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "B" obejmującą historyczny układ ruralistyczny, w obrębie której elementy dawnego układu przestrzennego stanowią wartość kulturową w skali lokalnej; w strefie tej ustala się następujące wymagania konserwatorskie:

- a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
- b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
- d) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 16 ust. 3 i § 20 ust. 3:
 - nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem nachylenia pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglącym matowym;
 - w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
- e) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie,
- f) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane lub metalowe ażurowe, z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60 m),
- g) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
- h) obowiązują zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- i) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- j) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej,
- k) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego,

l) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu.

2. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne: 20/137/83-27 AZP - ślad osadniczy z późnego średniowiecza;
- 2) obszar stanowiska archeologicznego należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 3) 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.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) pas technologiczny (po 5 m od osi linii) od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w obrębie którym obowiązują:
 - a) zakaz sadzenia zieleni wysokiej,
 - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów,
 - c) przepisy odrębne;
- 2) dla terenów: zieleni urządzonej ZP, terenów obsługi komunikacji KO - ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnia działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 800 m²;
- 2) szerokość frontu działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 16 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 m², minimalna szerokość działki 2 m.

§ 11. 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) 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) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - c) 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,

- d) 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 zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. c i d:
 - minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m²,
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług,
 - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - c) dla zabudowy usługowej położonej na terenach o symbolach: 1UE-US-UK, 2UE-US-UK i 1UZ-UK-UA: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150m² powierzchni całkowitej usług,
 - d) do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej położonej na terenach o symbolach: 1UE-US-UK, 2UE-US-UK, 3UE-US-UK i 1UZ-UK-UA dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz terenu 1KO,
 - e) miejsca parkingowe, o których mowa w lit. a - b należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - f) w ramach dopuszczanej minimalnej liczby miejsc do parkowania należy wyznaczać miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) 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 poprzez: ul. Bukową, ul. Wincentego Witosa oraz drogi oznaczone symbolami 1KDD i 4KDD.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MNW do 3MNW, dla których 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 urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - 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 m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m² 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 § 11 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 lit. a;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) rodzaj pokrycia dachów o których mowa w lit. a: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
 - d) kolor dachów, o których mowa w lit. a: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. f,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - f) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,3;
- 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 800 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne typu wolnostojącego;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 800 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
- 6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800 m² - ustala się wskaźnik co najmniej 400 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urządzona,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) 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 w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20 m;
- 4) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 11 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.
- 5) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m².

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 lit. a;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych i kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45° ,
 - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - rodzaj pokrycia dachów: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
 - kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych, o których mowa w lit. a, nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. c,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - c) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,2;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej typu wolnostojącego;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 800 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni mniejszej niż 800 m² - ustala się wskaźnik co najmniej 400 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej i/lub usług oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IMW-U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) drogi wewnętrzne,

c) 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 w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;

3) dopuszcza się lokalizowanie usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m²;

4) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m² oraz 30% całkowitej powierzchni budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy :

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków na 14 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże na 7 m,

b) dla budowli na: 5 m dla wiat i altan oraz 14 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy strome, symetryczne dwuspadowe z kątem nachylenia połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym; dopuszcza się dachy mansardowe o kącie nachylenia od 10° do 75°, w płaskiej części dopuszcza się krycie papą.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,25;

- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 3;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 150 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1UE-US-UK do 3UE-US-UK, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji) – z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii A i B, usług turystyki, usług kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- b) dla terenów 1UE-US-UK i 2UE-US-UK produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów 1UE-US-UK i 2UE-US-UK,
- c) zieleni urządzona,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) 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 handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków:
 - dla terenu 1UE-US-UK na 14m,
 - dla terenów: 2UE-US-UK, 3UE-US-UK na 25 m;

b) dla budowli na: 10m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;

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 0,5;
- 2) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi:
 - a) dla terenu 1UE-US-UK - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu 2UE-US-UK - maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;
- 4) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;

5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000 m².

§ 18. 1. Wyznacza się teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1UZ-UK-UA, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- b) usługi kultury i rozrywki,
- c) usługi biurowe i administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi sportu i rekreacji,
- b) usługi edukacji,
- c) zieleń urządzona,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) 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 handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 12 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże na 7 m,
- b) dla budowli na: 7 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;

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 0,9;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,01;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 4,0.

§ 19. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1US, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi edukacji,
- b) usługi kultury i rozrywki,
- c) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- d) zieleń urządzona,
- e) drogi wewnętrzne,
- f) 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 lit. a;

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 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;

4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000 m².

§ 20. 1. Wyznacza się teren usług handlu oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1UH, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu;

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, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji) – z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

b) zieleni urządzonej,

c) drogi wewnętrzne,

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 realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków na 9 m,

b) dla budowli na: 5 m dla wiat i altan oraz 9 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b;

2) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy strome, symetryczne dwuspadowe, z kątem nachylenia połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym; dopuszcza się dachy mansardowe o kącie nachylenia od 10° do 75°, w płaskiej części dopuszcza się krycie papą.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;

4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000 m².

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZP do 3ZP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzone;
- 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,
 - f) dla terenu 3ZP - komunikacja publiczna.
2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego: zakazuje się lokalizacji budynków.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 12 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3.
4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 60%.

§ 22. 1. Wyznacza się teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IIE, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.
 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków na 9 m,
 - b) dla budowli na 12 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b;
 - 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 0,9;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,05;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 23. 1. Wyznacza się teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1IK, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren kanalizacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.
 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków na 5 m,

b) dla budowli na 10 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;

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 0,9;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,05;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 24. 1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KO, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji,

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

2) dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, placów postojowych, manewrowych, zatok komunikacji publicznej, placów.

§ 25. 1. Wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDR, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga główna ruchu przyspieszonego.

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

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

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

§ 27. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDD do 4KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa.

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

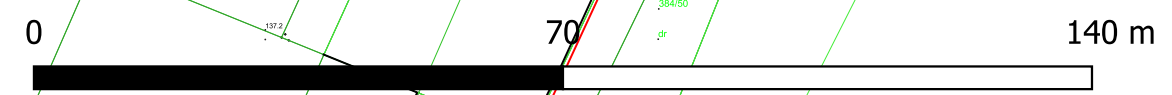
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

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

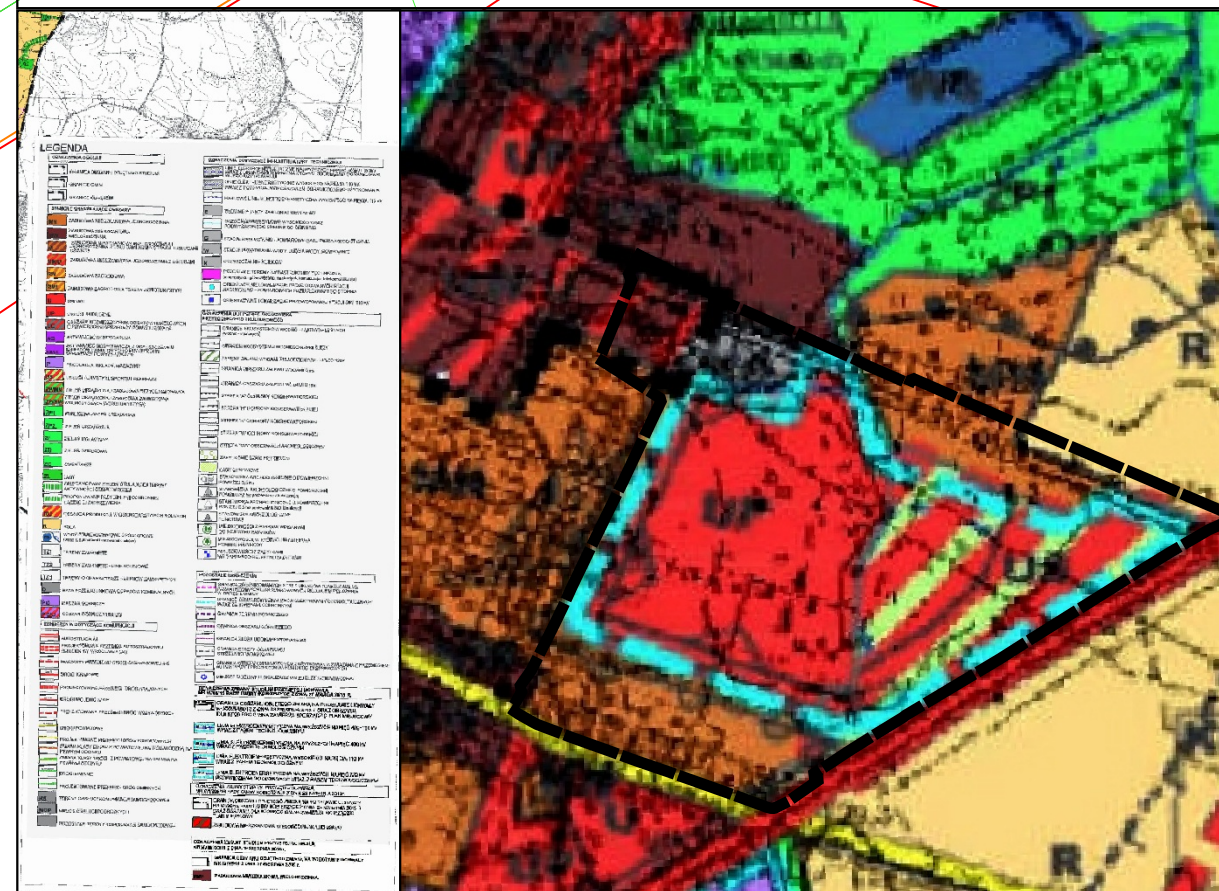
Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
Wiesław Szwed

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. PARKOWEJ, DĘBOWEJ I BUKOWEJ W PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE

rysunek planu miejscowego
w skali 1:1000



Wyrzys 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. zmniejszonego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r.



LEGENDA

- Granica obszaru objętego uchwałą
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linie wymiarowe wraz z wymiarem
- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług
- MW-U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług
- UE-US-UK Teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
- UZ-UK-UA Teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji
- US Teren usług sportu i rekreacji
- UH Teren usług handlu
- ZP Teren zieleni urządzonej
- IE Teren elektroenergetyki
- IK Teren kanalizacji
- KO Teren obsługi komunikacji
- KDR Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDL Teren drogi lokalnej
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Stanowisko archeologiczne wraz z numerem
- Zieleń izolacyjna wewnętrzna
- Pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr XVII/299/2025 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 listopada 2025 r. DZ. URZ. WOJ. Ogłoszony:.....

Licencja nr TN.430.119.2024_0223_P UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH ETRF2000-PL / CS2000/18

D80

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/299/2025
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 28 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE 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/299/2025
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 28 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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 2025 r. poz. 1483)

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 poz. 266 ze zm.).

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/299/2025

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