



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 kwietnia 2026 r.

Poz. 2110

UCHWAŁA NR XXI/363/2026 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 17 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sportowej, Pałacowej, Dębowej 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, ze zm.) 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 III/23/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sportowej, Pałacowej, Dębowej w północno-wschodniej części wsi Kobierzyce oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sportowej, Pałacowej, Dębowej w północno-wschodniej części wsi Kobierzyce zwany dalej planem miejscowym, którego granice określono w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) 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 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;

- 6) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
- 7) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) strefa „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, tożsama z historycznym układem ruralistycznym ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 3. Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) linię wyznaczającą usytuowanie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
 - b) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do obowiązującej linii zabudowy:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - c) 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,
 - d) obowiązująca linia zabudowy wyznacza usytuowanie nowych budynków oraz rozbudowy części budynków istniejących na działkach budowlanych graniczących bezpośrednio z terenami, od których została wyznaczona,
 - e) dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) 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.

§ 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) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne liczące więcej niż 2 lokale mieszkalne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 3) usługi – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
 - a) 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,
 - b) usług zdrowia i pomocy społecznej - tereny przeznaczone pod lokalizację: przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych, ambulatoriów, punktów diagnostycznych, ośrodków zdrowia, szpitali, klinik, centrów medycznych, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki i pomocy nad osobami w podeszłym wieku, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobków i punktów opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - c) 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,
 - d) usług handlu detalicznego - sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150 m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - e) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800 m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - f) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - g) usług edukacji - tereny przeznaczone pod lokalizację: szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, punktów opieki nad dziećmi w wieku powyżej 3 lat, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - h) 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,

- i) 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,
 - j) usług sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - k) usług kultu religijnego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, domów parafialnych, salek katechetycznych, 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 - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej świadczonej przez rzemieślników i inne podmioty, związanych 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, 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 - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej świadczonej przez rzemieślników i inne podmioty, związanych z usługami: obsługą pojazdów samochodowych, stacjami diagnostyki pojazdów, warsztatami samochodowymi, biurami wynajmu pojazdów mechanicznych, salonami samochodowymi, parkingami, a także obiektami służącymi: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 4) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych budowli będących obiektami liniowymi służącymi zaopatrzeniu w zakresie: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa (stacja gazowa), wodociągów (pompownia wody, ujęcia wody), kanalizacji (pompownia ścieków) lub ciepłownictwa;
- 5) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) 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

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przebieg i wymiary obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość terenów komunikacji drogowej w liniach rozgraniczających zgodnie z wymiarami na rysunku planu;
- 3) w istniejącej zabudowie dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe wskaźniki zagospodarowania terenów, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów;

- 4) wysokość budowli nie większa niż 12 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej i z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków:
 - a) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego zakazuje się wprowadzania budowli na dachach budynków,
 - b) poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wysokość budowli mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu;
- 6) ustalenia pkt 4 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia;
- 7) w zabudowie należy stosować jednolite materiały i kolorystyki, z zastrzeżeniem ustaleń § 8:
 - a) cegła licowa (w tym płytki elewacyjne imitujące okładzinę ceglana) – kolorystyka od jasnoczerwonych do brązowo-czerwonych;
 - b) tynki barwione – kolorystyka w 6 zestawieniach według palety kolorystycznej NCS (Natural Color System):
 - oliwka, barwa wiodąca NCS S2030–G90Y, dodatki: S1030–G90Y, S0515–Y plus cegła licowa,
 - szaroniebieska, barwa wiodąca NCS S2010–R90B, dodatki: S1010–R90B, S01002–Y plus cegła licowa,
 - żółć, barwa wiodąca NCS S0530–Y, dodatki: S1515–Y, S0505–G90Y plus cegła licowa,
 - brązy, barwa wiodąca NCS S2020–Y20R, dodatki: S1515–Y20R, S0510–Y10R plus cegła licowa,
 - zielenie i brązy, barwa wiodąca NCS S3020–Y, dodatki: S1030–Y, S1005–Y10R plus cegła licowa,
 - zielenie, barwa wiodąca NCS S2020–G60Y, dodatki: S1020–G60Y, S1510–Y10R plus cegła licowa;
 - c) stolarka okienna i drzwiowa: kolorystyka: wprowadza się nakaz stosowania kolorów według palety RAL nr: 1003, 1005, 1006, 1018, 1023, 2002-2012, 3001-3009, 3020, 4001-4008, 5002, 5005, 5010-5013, 5015-5022, 6016-6018, 6027, 6029, 6032-6033, 8008-8022, 9004-9005, 9011 i 9017.

§ 7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, logistyką (magazyny, składy, bazy), demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich, gospodarowaniem odpadami oraz usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług nauki, usług pogrzebowych oraz spoielarni ciał;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) 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) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub prowadzi działalność w zakresie obsługi gospodarki rolnej;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 1MNW-U – 2MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW-U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) 1US-UK, 1ZP – 2ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) wyznacza się strefę "A" ochrony konserwatorskiej dla ochrony zespołu pałacowego i parku: pałac wpisany do rejestru zabytków pod nr A/3840/367/W decyzją z dnia 15.04.1977r., park wpisany do rejestru pod nr A/3841/427/W decyzją z dnia 19.10.1978r. oraz obszar położony przy Alei Pałacowej, w tym dz. nr 384/47, 384/46 i 384/48, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa z zachowaniem wartości zabytkowych i dostosowania funkcji do tych wartości,
 - b) zakaz rozbudowy budynku pałacu,
 - c) wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku pałacu i elementów historycznego układu,
 - d) lokalizacja nowych budynków w obrębie zespołu dworskiego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych, kolorystyki,
 - e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - f) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
 - g) należy usunąć elementy wtórne, dysharmonizujące,
 - h) napowietrzne linie energetyczne winny zostać docelowo usunięte, przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych linii projektować jako kablowe ziemne,
 - i) dla terenu zabytkowego parku obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
 - obszar parku winien zostać założeniem zielonym,
 - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości i zabudowy,
 - należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
 - ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają historyczne założenie, m.in: komórki, garaże, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe oraz błędne nasadzenia zieleni,
 - wszelkie działania powinny być podejmowane po przeanalizowaniu historycznej ikonografii;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków: zespół pałacowy i park: pałac wpisany do rejestru zabytków pod nr A/3840/367/W decyzją z dnia 15.04.1977 r., park wpisany do rejestru pod nr A/3841/427/W decyzją z dnia 19.10.1978 r. oraz obszar położony przy Alei Pałacowej, w tym dz. nr 384/47, 384/46 i 384/48;
- 3) w odniesieniu do obiektów i obszaru wpisanego do rejestru zabytków wymienionych w pkt 2 obowiązują ograniczenia i nakazy określone w przepisach odrębnych;
- 4) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, obejmującą historyczny układ ruralistyczny tożsamy z terenem ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
 - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - c) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni i zagrodowych zespołów zabudowy,

- d) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
- e) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
- f) 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,
- g) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki, z zastrzeżeniem lit. h,
- h) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
- nowe budynki maksymalnie 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 połąci dachowych i kątem nachylenia pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym 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,
 - elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
 - ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
 - obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego,
 - elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu,
 - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz płynny jako wziemnych lub osłoniętych zielenią zimozieloną, w miejscach nieekspozowanych;
- 5) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne:
- a) nr 3/133/82-27 AZP - grodzisko stożkowate z późnego średniowiecza,
 - b) nr 4/134/82-27 AZP - skarb kultury przeworskiej z okresu rzymskiego,
 - c) nr 14/135/82-27 AZP - osada z późnego średniowiecza;
- 7) w obrębie i w zasięgu stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 6 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Granice terenów 1UK-UA, 2UK-UA, 1US-UK, 1ZP, 2ZP i 1KOP-ZP stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Tereny oznaczone symbolami 1UK-UA, 2UK-UA, 1US-UK, 1ZP, 2ZP i 1KOP-ZP stanowią obszary przestrzeni publicznej.

3. Na terenach wskazanych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, zieleni i tymczasowych obiektów usługowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnię działek: 800 m², z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 16 m, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 10 m², a minimalna szerokość działki nie mniejsza niż 2 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 11. 1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna: ustala się powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym przez drogę lokalną 1KDL i drogi dojazdowe 1KDD i 2KDD;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej, które muszą spełniać następujące warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10 m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych;
 - b) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,
 - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5 m na 5 m,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4 m,
 - e) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5 m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5 m.

2. Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc parkingowych na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług na terenach 1MNW-U, 2MNW-U i 1MW-U ustala się obowiązek zapewnienia:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni 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,
- e) dla terenów 1US-UK, 1UK-UA i 2UK-UA:
 - ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej usług, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - dopuszcza się wliczanie do bilansu miejsc parkingowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz na terenie parkingu lub zieleni urządzonej 1KOP-ZP, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, zieleń urządzona, itp. – nie wymaga się ustalania miejsc parkingowych, z wyłączeniem terenu 1US-UK,
 - przy realizacji obiektów budowlanych nie będących budynkami na terenie 1US-UK, ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 700 m² powierzchni obiektu,
- f) dla terenu 2ZP:
 - ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej usług,
 - ustala się lokalizację miejsca parkingowego dla terenu 2ZP na terenie parkingu lub zieleni urządzonej 1KOP-ZP, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, zieleń urządzona, itp. – nie wymaga się ustalania miejsc parkingowych,
- g) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 i 2 lit. a-d należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
- h) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych,
- i) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- j) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc parkingowych dla terenu 1ZP.

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 4) zaopatrzenie w wodę:

- 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 i c,
 - 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,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: 1UK-UA, 2UK-UA, 1US-UK, 1KOP-ZP dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 5) odprowadzanie ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami:
 - 1US-UK - dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2ZP - wyłącznie dla budynku usługowego, o którym mowa w § 23 pkt 3, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: ustala się odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 8) telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 9) zaopatrzenie w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego lub z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) maksymalna moc elektryczna zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji:
 - biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MNW-U** i **2MNW-U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 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 handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
- minimalny: 0,0,
 - maksymalny: 1,2,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30,
- d) gabaryty i wysokość zabudowy:
- wysokość budynków: maksymalnie 9 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7 m,
 - wysokość budowli: maksymalnie 9 m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5,
- e) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
- f) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m,
- g) odległość budynków od komunikacji drogowej wewnętrznej, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 2, nie może być mniejsza niż 6 m od granicy działki komunikacji drogowej wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
- są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
 - nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 6) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
- a) 800 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
- b) 1000 m² dla jednego budynku usługowego;
- 7) ustala się wskaźnik co najmniej 800 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) 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.

§ 14. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MW-U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 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) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,0,
 - maksymalny: 2,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
 - d) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków: maksymalnie 9 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7 m,
 - wysokość budowli: maksymalnie 9 m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5,
 - e) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym;
- 6) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m².

§ 15. Wyznacza się teren zabudowy usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1US-UK**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi kultury i rozrywki;
- 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, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) – z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki,
 - b) teren komunikacji lotniczej - lądowisko dla statków powietrznych,

- c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - d) zieleń urządzona;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,0,
 - maksymalny: 3,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30,
 - d) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków: maksymalnie 14 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7 m,
 - wysokość budowli: maksymalnie 17 m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5 m,
 - zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów, z wyłączeniem stosowania niemalowanej blachy trapezowej;
- 5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m².

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1UK-UA** i **2UK-UA**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi kultury i rozrywki,
 - b) usługi biurowe i administracji;
- 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, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) – z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki,
 - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) ustala się zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego:
 - a) dla terenu 1UK-UA – obowiązujące linie zabudowy,
 - b) dla terenu 2UK-UA – nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - dla terenu 1UK-UA: minimalnie 0,0, maksymalnie 3,0,
 - dla terenu 2UK-UA: minimalnie 0,0, maksymalnie 4,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1UK-UA: 0,45,
- dla terenu 2UK-UA: 0,60,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 1UK-UA: 0,30,
 - dla terenu 2UK-UA: 0,0,
- d) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków usługowych:
 - dla terenu 1UK-UA – wysokość tożsama z wysokością istniejącego zabytkowego pałacu; nie dopuszcza się realizacji nowych budynków,
 - dla terenu 2UK-UA – 14 m,
 - wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7 m,
 - wysokość budowli: nie wyższa niż budynków usługowych w lit. d) tiret pierwsze, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5,
- e) zasady kształtowania dachów: obowiązują ustalenia § 8 pkt 1-3 w zakresie kształtowania gabarytów zabudowy położonej w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i wpisanej do rejestru zabytków,
- f) teren 1UK-UA znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - obowiązują przepisy odrębne, w tym ochrona założenia parkowego wokół budynku.

§ 17. Wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDR**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 18. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDL** i **2KDL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 19. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDD** do **4KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;

- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) tereny 1KDD i 2KDD znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące zasad modernizacji terenu.

§ 20. Wyznacza się teren parkingu lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KOP-ZP**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren parkingu,
 - b) zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 4) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - obowiązują przepisy odrębne.

§ 21. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1RN** i **2RN**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, 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.

§ 22. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1WS** i **2WS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, 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;
- 3) dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren 1WS znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - obowiązują przepisy odrębne.

§ 23. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP** i **2ZP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dla terenu 2ZP:
 - usługi (usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki) – z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii A i B, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji,
 - budowle wzbogacające przeznaczenie i zagospodarowanie terenu: pomniki oraz jeden pomost rekreacyjny na zbiorniku wodnym,
 - b) komunikacja pieszo-rowerowa,

- c) komunikacja drogowa wewnętrzna – tylko jako odtworzenie w oparciu o analizę historyczną układu komunikacyjnego,
 - d) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - e) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - f) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują ustalenia § 8 pkt 1-3 w zakresie zagospodarowania terenów zieleni urządzonej położonych w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) dla terenu 2ZP: wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,0,
 - maksymalny: 0,06,
 - c) dla terenu 2ZP: maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,06,
 - d) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynek usługowy - obowiązują ustalenia § 8 pkt 1-3 w zakresie kształtowania gabarytów zabudowy położonej w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i wpisanej do rejestru zabytków,
 - dla terenu 2ZP: wysokość budynku usługowego: maksymalnie 7 m,
 - wysokość budowli: maksymalnie 5 m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5,
 - zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów, z wyłączeniem stosowania niemalowanej blachy trapezowej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
- 4) dopuszcza się realizację na stawie pomostu rekreacyjnego;
- 5) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację na istniejących rowach melioracyjnych:
- a) kładek,
 - b) przepustów – o ile stanowią one elementy układu melioracyjnego,
 - c) modernizację już istniejących przepustów;
- 6) tereny znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
Wiesław Szwed

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/363/2026
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 17 kwietnia 2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sportowej, Pałacowej, Dębowej w północno-wschodniej części wsi Kobierzyce inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/363/2026
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 17 kwietnia 2026 r.

Zalacznik3.gml