



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 29 kwietnia 2026 r.

Poz. 2111

### UCHWAŁA NR XXI/364/2026 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 17 kwietnia 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej 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 VIII/128/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej 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 północno-środkowej 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) część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca 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) linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach;

- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego.

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

- 1) 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;
- 2) 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) 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) 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 400 m<sup>2</sup> (o ile szczegółowe ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej), 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 1000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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, 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 - obiekty związane 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: 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) 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), kanalizacji (pompownia ścieków) lub ciepłownictwa;

- 4) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 5) zieleni urządzonej wysokiej - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej złożonej z drzew i krzewów o wysokości minimum 2,5 m, 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**

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

- 1) przebieg i wymiary nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) szerokość terenów komunikacji drogowej w liniach rozgraniczających zgodnie z wymiarami na rysunku planu miejscowego;
- 3) wysokość budowli nie większa niż 12 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej i z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, 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 dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu;
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym 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 wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, o ile ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji i 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;
- 4) ustala się dopuszczalne poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) 1MNW – 3MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) 1US-UK - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 8.** Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 2) stanowiska archeologiczne:
  - a) w granicach obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne nr 11/36/82-28 AZP - osada pradziejów, osada z kultury łużyckiej;
  - b) obszar stanowiska archeologicznego należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;

c) w obrębie i w zasięgu stanowiska archeologicznego wymienionego w lit. a dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla ochrony zabytków archeologicznych, 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.

**§ 9. 1.** Granice terenu 1US-UK stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Teren 1US-UK stanowi obszar przestrzeni publicznej.

3. Na terenie wskazanym w ust. 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji dystrybucyjnej infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>, 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.** Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego o szerokości 20 m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:
  - a) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych,
  - b) wykonywania prac ziemnych,
  - c) sadzenia drzew i krzewów;
- 2) dla terenów zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP oraz zieleni urządzonej wysokiej 1ZPW - 6ZPW ustala się zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym przez drogę główną ruchu przyspieszonego 1KDR, drogę zbiorczą 1KDZ, drogi lokalne 1KDL i 2KDL oraz drogę dojazdową 1KDD, z wyłączeniem możliwości bezpośredniego włączenia drogi lokalnej 2KDL do drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR;
- 2) dopuszcza się sytuowane i/lub wydzielane niezbędnych działek dla realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) sytuowane i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1MNW - 3MNW oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 1MNW-U 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,
  - 12 m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, której 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, odcinki komunikacji drogowej wewnętrznej o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
- b) na terenach zabudowy usługowej 1U – 3U oraz 1US-UK szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
- 10 m dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, których długość jest nie większa niż 250 m,
  - 12 m dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, których długość jest większa niż 250 m,
- c) w przypadku realizacji 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,
- d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5 m na 5 m,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu:
- dla dróg z dwoma pasami ruchu: 3 m,
  - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu: 4 m,
- f) 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 lokalizowanych w granicach terenów 1MNW - 3MNW, 1MNW-U oraz 1U – 3U ustala się obowiązek zapewnienia:
  - a) minimum 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 3) dla terenu 1US-UK ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług;
- 4) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 2 lit. a-d należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) dla terenu 1US-UK:
  - dopuszcza się wliczanie do bilansu miejsc parkingowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
  - dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, zieleń urządzona, itp. – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;
- 6) dla terenów: 1ZP i 2ZP, 1ZPW-6ZPW, 1I, 1IE oraz 1IKP – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych; ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla tych terenów w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych lub publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;

- 8) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 13.** 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: ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
  - a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,
  - b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 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, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) na terenie 1US-UK dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę;
- 5) odprowadzanie ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - 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**

**§ 14. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW** do **3MNW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 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) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
  - c) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 2) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,0,
  - b) maksymalny: 0,80;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 9) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 9 m,
  - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7 m,
  - c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 10) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o 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: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
  - d) kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,
  - e) dopuszczalne kąty spadku połaci 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. 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 nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

11) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;

12) odległość budynków od komunikacji drogowej wewnętrznej, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 3, nie może być mniejsza niż 6m 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:

a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,

b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

13) ustala się wskaźnik co najmniej 800 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej.

4. W strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od terenu kolejowego obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 1 uchwały.

**§ 15. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW-U**, dla którego 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 kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;

2) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

5) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,0,

b) maksymalny: 1,2;

6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;

- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 8) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: maksymalnie 9 m,
  - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7 m,
  - c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 9) ustala się zasady kształtowania dachów:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o 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: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
  - d) kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,
  - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych 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 nie może być większa niż 35% mierzona w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 10) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
- 11) odległość budynków od komunikacji drogowej wewnętrznej, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 3, 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:
- a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
  - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
- a) 800 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
- 13) ustala się wskaźnik co najmniej 800 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

3. W strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 1 uchwały.

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1U** do **3U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

- a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,0,
  - b) maksymalny: 1,5;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 6) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 15 m,
  - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 10 m,
  - c) wysokość budowli: maksymalnie 18 m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 10 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 7) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren 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 nauki, 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,
  - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
  - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,0,
  - b) maksymalny: 1,5;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 6) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 20 m,
  - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 10 m,
  - c) wysokość budowli: maksymalnie 23 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 7) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

**§ 18.** Wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDR**, dla którego 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.

**§ 19.** Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga zbiorcza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
  - b) teren parkingu,
  - c) urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń urządzona;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

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

**§ 21.** Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD**, dla którego 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) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od terenu kolejowego obowiązują ograniczenia określone w § 11 ust. 1 uchwały.

**§ 22.** Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KR** do **7KR**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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.

**§ 23.** Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1KP** i **2KP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 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.

**§ 24. 1.** Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1I** do **3I**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna w zakresie elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,0,
  - b) maksymalny: 1,0;
- 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 4) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 8 m,
  - b) wysokość budowli: maksymalnie 12 m;
- 5) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. 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.

4. W strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 1 uchwały.

**§ 25. 1.** Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1IE**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna w zakresie wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa,
- b) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,0,
  - b) maksymalny: 1,0;
- 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 4) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 8 m,
  - b) wysokość budowli: maksymalnie 12 m;
- 5) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. 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.

**§ 26.** 1. Wyznacza się teren pompowni ścieków oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **IIKP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren kanalizacji – pompownia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna w zakresie elektroenergetyki, wodociągów, ciepłownictwa,
  - b) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,0,
  - b) maksymalny: 1,0;
- 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 4) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 8 m,
  - b) wysokość budowli: maksymalnie 12 m;
- 5) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. 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.

**§ 27.** Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **IWS**, dla którego 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi sportu i rekreacji – wyłącznie w formie niekubaturowych, plenerowych urządzeń,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) parkingi,
  - 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.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budowli, dla których ustala się maksymalną wysokość:
  - a) budowli: 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) wiat i altan: 5 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60.

**§ 29.** 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej wysokiej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1ZPW** do **6ZPW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona wysoka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi sportu i rekreacji – wyłącznie w formie niekubaturowych, plenerowych urządzeń,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) parkingi,
  - d) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budowli, dla których ustala się maksymalną wysokość:
  - a) budowli: 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) wiat i altan: 5 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60.

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

**§ 30.** 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%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:  
**Wiesław Szwed**

## RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

**SKALA 1:2000**

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR VIII/128/2024  
z dnia 20 grudnia 2024 r.  
MAPA NUMERYCZNA Z DNIA 24.10.2024r, UKŁAD: 2000 strefa 6  
Licencja nr TN.430.3061.2024\_0223\_P

083

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/364/2026  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 17 kwietnia 2026 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowego zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej 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 i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.

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/364/2026  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 17 kwietnia 2026 r.

Zalacznik3.gml