DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 października 2026 r.

Poz. 4398

UCHWAŁA NR XXVI/460/2026
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 25 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Różanej w południowo-środkowej części wsi Wysoka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), w związku z uchwałą nr XI/196/2025 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 11 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Różanej w południowo-środkowej części wsi Wysoka oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., 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 przy ul. Różanej w południowo-środkowej części wsi Wysoka, 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 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) 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 4 do uchwały.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające podstawowe przeznaczenie terenów;

5) linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach;

6) 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.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

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

1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych i sieci z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gospodarowania odpadami i terenu gazownictwa;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,

   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,

   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,

   d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji, nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;

5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną;

2) **usługi** – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:

a) **usług gastronomii** – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

b) **usług handlu detalicznego** – sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m^2, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

c) **usług handlu hurtowego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800 m^2, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

d) **usług edukacji** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

e) **usług handlu wielkopowierzchniowego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2, w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa,

f) **usług nauki** – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

g) **usług biurowych i administracji** – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

h) **usług sportu i rekreacji** – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

i) **usług kultury i rozrywki** – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

j) **usług zdrowia i pomocy społecznej** – usługi związane z przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

k) **usług kultu religijnego** – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

l) **usług turystyki** – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,

m) **usług bezpieczeństwa i porządku publicznego** – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

n) **usług rzemieślniczych kategorii A** – obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzaniem wystaw, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

o) **usług rzemieślniczych kategorii B** – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;

3) **zieleń urządzona** – należy rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

2. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o dachach niespełniających zasad kształtowania dachów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, bez konieczności przebudowy tych dachów.

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

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

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

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

1) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;

3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;

4) ograniczenie określone w pkt 2 i 3, nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

5) 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;

6) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami MNW - jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków 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.

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

1) minimalne powierzchnie działek – 800 m^2;

2) minimalne szerokości frontów działek – 20 m;

3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m^2, 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 40° do 160°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) wskazuje się strefę technologiczną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, o szerokości: 10 m, po 5 m od osi linii;

2) w obrębie strefy technologicznej obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym:

a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m,

b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg;

3) dopuszcza się sytuowanie i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;

4) sytuowane i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

- 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do maksymalnie 6 działek budowlanych lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,

- 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,

- 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,

b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,

c) w przypadku sytuowania i/lub wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,

d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności" o wymiarach min. 5 m na 5 m,

e) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3,0 m,

- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4,0 m;

f) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5 m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5 m;

5) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;

6) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych do gruntów rolnych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla użytkowników stałych i przebywających okresowo, w sposób:

1) w ilościach wynoszących:

a) co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

b) dla usług:

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m^2,

- następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m^2 do 50 m^2,

- następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej usług;

2) do wymaganej liczby miejsc do parkowania zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach parkingowych;

3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;

4) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:

a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,

b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) 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.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

9. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), o mocy do 500kW, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,

b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) zieleń urządzona,

c) komunikacja drogowa wewnętrzna,

d) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;

2) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150 m^2;

3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m^2.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 0,80;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki: maksymalnie 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: maksymalnie 7 m,

c) budowle: maksymalnie 12 m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3-5;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

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

8) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 3, nie może być mniejsza niż 6 m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,

b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

9) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

c) 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. d,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży;

d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu niespełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

10) ustala się wskaźnik co najmniej 800 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

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

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **2MNW**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) zieleń urządzona,

c) komunikacja drogowa wewnętrzna,

d) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;

2) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150 m^2;

3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50 m^2.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,00,

b) maksymalny: 0,80;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki: maksymalnie 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: maksymalnie 6 m,

c) budowle: maksymalnie 12 m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3-5;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

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

8) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 3, nie może być mniejsza niż 6 m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,

b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

9) zasady kształtowania dachów: dachy płaskie o dowolnym pokryciu dachowym;

10) ustala się wskaźnik co najmniej 800 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 16. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

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

1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

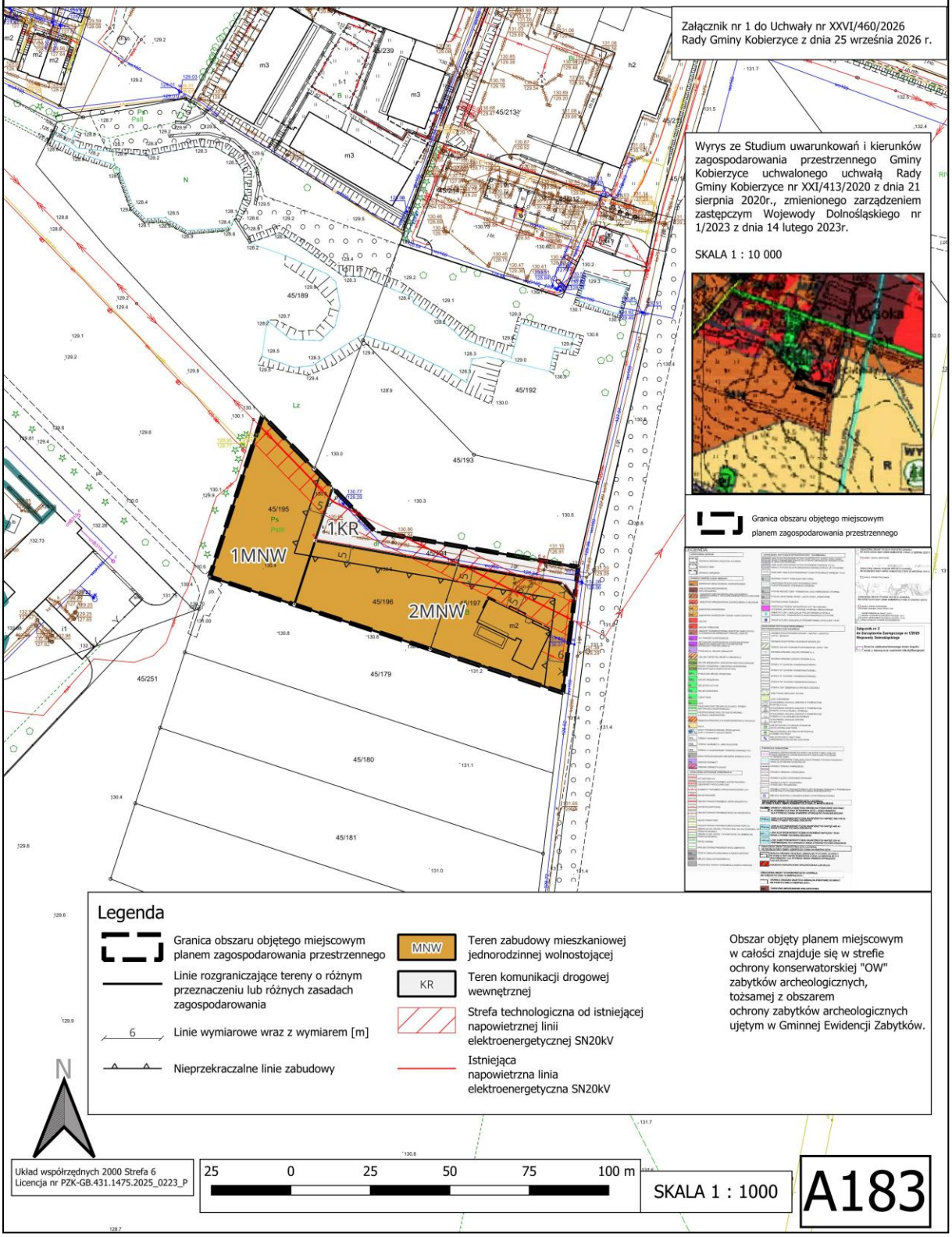
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
Wiesław Szwed

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. RÓŻANEJ W POŁUDNIOWO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI WYSOKA



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/460/2026

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 25 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/460/2026

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 25 września 2026 r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) zadania własne gminy.

2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą – Prawo budowlane, ustawą – Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3) W przypadku przeprowadzanych przebudów dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i jej realizacje przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.).

5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43).

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI/460/2026

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 25 września 2026 r.

Zalacznik4.gml

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