



RADA GMINY KOBIERZYCE

PROJEKT

UCHWAŁA Nr -----
RADY GMINY KOBIERZYCE
Z DNIA ----- ROKU

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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. 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 2020r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała 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 roku 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 „OW” ochrony konserwatorskiej 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 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - 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, 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,
- b) 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,
- c) usług handlu detalicznego - sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m² (o ile szczegółowe ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej), a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- d) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- e) 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,
- 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, 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 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,
- j) usług turystyki - tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
- k) 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,

- l) 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,
 - m) 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 infrastruktury 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 12m, 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 dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m 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 spopielnia 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 poziomy 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: 800m², z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 16m, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji dystrybucyjnej infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 10m², a minimalna szerokość działki nie mniejsza niż 2m;
- 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 20m 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, drogę dojazdową 1KDD oraz przylegające bezpośrednio drogi publiczne znajdujące się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;

2) dopuszcza się sytuowane i/lub wydzielanie 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 i 2MNW oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 1MNW-U szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

- 7m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
- 10m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
- 12m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, której długość jest większa niż 250m 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 – 2U oraz 1US-UK szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

- 10m dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, których długość jest nie większa niż 250m,
- 12m dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, których długość jest większa niż 250m,

c) w przypadku realizacji i/lub wydzielenia nieprzelotowych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,

d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m na 5m,

e) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu: 3m,
- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu: 4m,

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

3. 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 20m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 3) dla terenu 1US-UK ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100m² powierzchni całkowitej usług;
- 4) miejsca parkingowe, o których mowa w 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 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/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 spowolnieniem 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 50m^2 oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m^2 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 9m,
 - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7m,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt. 5,
 - 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 20m;
 - 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 800m^2 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 800m^2 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 tereny 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) zieleni 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 w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 2) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m²;
 - 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 9m,
 - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7m,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt. 5;
 - 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% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

- 10) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
 - 11) 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;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 800m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 1000m² dla jednego budynku usługowego;
 - 13) ustala się wskaźnik co najmniej 800m² 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 15m,
 - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 10m,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 18m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 10m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt. 5;
 - 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 5000m².

§ 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 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 20m,
 - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 10m,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 23m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt. 5;
 - 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**, 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.

§ 19.

Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ**, w którego granicach 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) zieleni 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**, w których granicach 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) zieleni 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**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleni 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 **6KR**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 23.

Wyznacza się teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KP**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleni 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: zielenie urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładunku 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 8m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m;
 - 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) zielenie urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładunku 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 8m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m;
 - 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 **1IKP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren kanalizacji – pompownia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna w zakresie elektroenergetyki, wodociągów, ciepłownictwa,
 - b) zieleni urządzonej.
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 8m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m;
 - 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 **1WS**, w którego 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.

§ 28.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 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: 12m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiat i altan: 5m;
- 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**, w których granicach 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: 12m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiat i altan: 5m;
 - 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 2003r. 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.

Załącznik nr 2
do uchwały nr -----
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia -----

ROZSTRZYGNĘCIE

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
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik GML.

Uzasadnienie
do uchwały nr -----
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia -----

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, zew zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce sporządzony został na podstawie uchwały 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.
2. Projekt planu obejmuje obszar w północno-środkowej części wsi Kobierzyce, o łącznej powierzchni ok. 50,83ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Kobierzyce (D71) uchwalonego uchwałą nr XXXIII/724/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 kwietnia 2022 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 13 maja 2022 r., poz. 2666.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego (mapa numeryczna układ współrzędnych 2000 strefa 6, licencja nr TN.430.3061.2024_0223_P).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r., poz. 1112, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
6. *Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV, 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV, 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie*

znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV, 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej, w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych; ani dokonania uzgodnień w zakresie: sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych, wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego adaptują ustalenia obowiązującego obecnie planu miejscowego wprowadzając zmiany w zakresie przeznaczenia części terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, zieleni urządzonej wysokiej. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Kobierzyce.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wskazanie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych - wyznaczenie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz wskazanie udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731):
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów chronionych przed hałasem,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz terenów

- znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani instalacje związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
 - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 18.11.2024r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-środkowej części wsi Kobierzyce wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 18 listopada do 10 grudnia 2024r.
 - a) w terminie określonym w ww. ogłoszeniu nie złożono wniosków osób indywidualnych zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.,).
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
 - 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej

oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024., poz. 1130, ze zm.) – zgodnie z uchwałą nr XIX/376/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
 - 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej :sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej.