



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 29 grudnia 2025 r.

Poz. 5603

### UCHWAŁA NR XVII/300/2025 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 28 listopada 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), w związku z uchwałą nr XLIX/973/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XLIX/973/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023 r.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik graficzny nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego uchwałą;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 5) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;

- 6) strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 7) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

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

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu gazownictwa, przy czym wykluczenia nie obejmują sieci technicznych;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
  - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi produkującymi energię w elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu wrzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) usługi – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:

- a) usług gastronomii – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także objekty 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 400 m<sup>2</sup>, a także objekty 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 800m<sup>2</sup>, a także objekty 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 objekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- e) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- f) usług nauki – objekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także objekty 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 objekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- h) usług sportu i rekreacji – objekty sportowe i rekreacyjne, a także objekty 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 objekty 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, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także objekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- k) usług kultu religijnego – objekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także objekty 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 objekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- n) usług rzemieślniczych kategorii A – objekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, intrologatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzeniem wystaw, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także objekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- o) usług rzemieślniczych kategorii B – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 3) produkcja energii elektrowni słonecznej – tereny przeznaczone pod produkcję energii - elektrownie fotowoltaiczne - ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500kW, z wykluczeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni,
- 4) składy i magazyny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych,
- 5) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 7) rolnictwo z zakazem zabudowy – należy przez to rozumieć tereny gruntów ornych, upraw oraz łąk i pastwisk, na których obowiązuje zakaz realizacji budynków.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

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

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków:
  - a) poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu,
  - b) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego – zakazuje się wprowadzania budowli na dachach budynków;
- 3) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem, zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi, usługami związanymi z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, usługami pogrzebowymi oraz spopielniami ciał, gospodarowaniem odpadami, punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz recyklingiem - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MNW, MNW-MNB, MNW-RZM - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) RZM- jak dla terenu zabudowy zagrodowej,

- c) MNW-U - jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych,
  - d) UE-US-UK - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) US-UK - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 4) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 5) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3839/546/W decyzją z dnia 31 stycznia 1984 r. tj.: park pałacowy w zespole pałacowo-parkowym, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsamą z terenem ustalonym jako zespół pałacowo - parkowy w karcie adresowej zabytku nieruchomego przyjętego w gminnej ewidencji zabytków zarządzeniem Wójta Gminy Kobierzyce nr RINiŚ.0050.1.87.2024 z dnia 11 kwietnia 2024 r., w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
  - b) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości i wznoszenia nowych zabudowań,
  - c) należy konserwować zachowane elementy zabytkowego układu przestrzennego,
  - d) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
  - e) należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają historyczne założenie m.in. komórki, garaże, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni,
  - f) wyklucza się możliwość prowadzenia jakichkolwiek sieci czy infrastruktury liniowych w kolizji z zabytkową zielenią,
  - g) wyklucza się lokalizację konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - h) wyklucza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, naziemnych zbiorników na gaz, elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii itp.,
  - i) dla budynku zabytkowego pałacu obowiązuje:
    - restauracja i modernizacja techniczna budynku pałacu możliwa pod warunkiem zachowania wartości zabytkowych obiektu,
    - ustala się zakaz rozbudowy budynku pałacu,
    - ustala się wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku pałacu i elementów historycznego układu,
    - ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obrębie zespołu pałacowo-parkowego,
    - ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
    - napowietrzne linie elektroenergetyczne należy docelowo skablować (linie kablowe ziemne), przebudowę linii istniejących lub budowę nowych linii należy realizować jako linie kablowe ziemne;
- 3) ustala się obszar zabytkowej zieleni, w granicach którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) wprowadza się wymóg przeprowadzania rewaloryzacji parku z uwzględnieniem zachowania elementów historycznej kompozycji i historycznego drzewostanu,

- b) należy konserwować i utrzymywać zachowane elementy przestrzenne parku; obowiązuje zachowanie oraz przywracanie istotnych cech stylistycznych, ochrona układów kompozycyjnych, ukształtowania terenu, zabytkowej zieleni, układu komunikacyjnego,
- c) wyklucza się możliwość prowadzenia jakichkolwiek sieci czy infrastruktury liniowych w kolizji z zabytkową zielenią; dotyczy to również zaplecza infrastruktury istniejącej,
- d) wyklucza się możliwość lokalizacji na terenie parku jakichkolwiek elementów kubaturowych niebędących formą odtworzenia historycznej zabudowy wcześniej istniejącej, dopuszczalne jedynie ażurowe formy małej architektury,
- e) wyklucza się możliwość podziału parku;
- 4) ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczny układ ruralistyczny tożsamy z terenem ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, w obrębie której elementy dawnego układu przestrzennego stanowią wartość kulturową w skali lokalnej; w strefie tej ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
- a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
- b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
- d) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki;
- e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
- nowe budynki maksymalnie dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
  - w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem nachylenia pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym matowym,
  - w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
  - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
  - elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie,
  - ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (mururowane lub metalowe ażurowe, z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60 m),

- ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
- obowiązują zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej,
- ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego,
- elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu;

5) wskazuje się obiekty o walorach historycznych ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- historyczny układ ruralistyczny wsi Cieszyce,
- zespół pałacowy (pałac), przy ul. Kasztanowej 25,
- dom mieszkalny, ul. Kasztanowa 6,
- dom mieszkalny, ul. Kasztanowa 16-18,

b) dla obiektów, o których mowa w lit. a obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej:

- należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

6) stanowiska archeologiczne:

a) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne, w granicach których obowiązują przepisy odrębne:

- nr 1/5/83-27 AZP – cmentarzysko szkieletowe; chronologia: II okres epoki brązu,
- nr 6/10/83-27 AZP – osada kultury pucharów lejkowatych, chronologia: neolit; osada kultury łużyckiej, osada z pradziejów,
- nr 7/11/83-27 AZP – ślad osadniczy, chronologia: neolit; osada kultury łużyckiej, ślad osadniczy kultury przeworskiej, chronologia: późny okres rzymski, osada z pradziejów,
- nr 8/12/83-27 AZP – ślad osadniczy kultury przeworskiej, chronologia: wczesny okres rzymski; osada kultury łużyckiej,

- nr 10/14/83-27 AZP – osada, chronologia: pradziej; osada, chronologia: późne średniowiecze,

- b) w obrębie, zasięgu oraz w strefie oddziaływania, znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu, stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla której:
- a) granica strefy pokrywa się z granicą obszaru objętego planem,
- b) w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się: pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (po 5 m od osi linii), w obrębie którego obowiązują:

- 1) zakaz sadzenia zieleni wysokiej;
- 2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 3) przepisy odrębne.

**§ 10. 1.** Tereny oznaczone symbolami 1US-UK, 1UE-US-UK, 1WS stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnia działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość działki 2 m.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się sytuowanie i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych;
- 2) usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
    - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
    - 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
  - b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
  - c) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,
  - d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5 m na 5 m;

3) ustala się liczbę miejsc parkingowych, w ilościach wynoszących co najmniej:

a) dla samochodów osobowych:

- 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym także w zabudowie zagrodowej,
- dla składów i magazynów – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,
- dla usług handlu detalicznego powyżej 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży - powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- dla produkcji energii elektrowni słonecznej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 150 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynków związanych z produkcją energii elektrowni słonecznej,
- dla pozostałych usług, w tym usług handlu detalicznego do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, z wyłączeniem terenów w tiret siódme:
  - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m<sup>2</sup>,
  - następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania,
- dla terenu 8MNW-U ustala się miejsca parkingowe na terenie 5ZP zgodnie z tiret pierwsze i piąte,
- dla terenów 1UE-US-UK, 1US-UK, 1-5ZP, ustala się:
  - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług zlokalizowanych w budynku,
  - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych i/lub w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - dla obiektów budowlanych niebędących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, zieleń urządzona, itp. – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,

b) dla samochodów ciężarowych:

- dla składów i magazynów oraz handlu hurtowego:
  - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000 m<sup>2</sup>,
  - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 2000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
- do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;

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

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

6) w ramach dopuszczonej minimalnej liczby miejsc do parkowania należy wyznaczać miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się, zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
    - z rozdzielczej sieci wodociągowej,
    - z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b;
  - b) w ramach zwykłego korzystania z wód, w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o parametrach nieprzekraczających wartości, które w myśl przepisów odrębnych wymagałyby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub zezwolenia wodnoprawnego;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych - z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się:
  - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) dopuszcza się, zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

**§ 14.** Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 15.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MNW do 16MNW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 6) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20 m;
- 7) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 12 pkt 1, nie może być mniejsza niż 6 m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
  - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
  - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków na: 9 m, w tym budynków gospodarczych i garaży na 7 m,
  - b) dla budowli:
    - w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 5 m dla wiat i altan oraz 9 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b,
    - na pozostałych terenach: 5 m dla wiat i altan oraz 12 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym matowym,
- b) dla pozostałych terenów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°:
  - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - rodzaj pokrycia dachów: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
  - kolor dachów: ceglany, brązowy, szary lub czarny,
- c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. b nie dotyczą:
  - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
  - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b - nie może być większa niż 35% mierzona w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku,
- e) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

#### 4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,4;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> - ustala się wskaźnik co najmniej 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

**§ 16.1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-MNB, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
  - b) zieleni urządzona,

c) drogi wewnętrzne,

d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków na 9 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże na 7 m,
  - b) dla budowli na: 5 m dla wiat i altan oraz 12 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,
  - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - c) rodzaj pokrycia dachów, o których mowa w lit. a: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
  - d) kolor dachów, o których mowa w lit. a, c: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,
  - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, nie dotyczą:
    - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. f,
    - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
  - f) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 250 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 17.1. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MNW-RZM do 5MNW-RZM, dla których ustala się:

## 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa zagrodowa;

## 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 kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
- b) zieleni urządzona,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) infrastruktura techniczna.

## 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 6) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20 m;
- 7) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 12 pkt 1, nie może być mniejsza niż 6 m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
  - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
  - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 8) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
  - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
  - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
  - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP);
  - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli - 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 9) ustala się zakaz:

- a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
- b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- c) silosów wolnostojących, dopuszcza się silosy obudowane,
- d) składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 9 m, przy czym garaże na 7 m,
- b) dla budowli na: 5 m dla wiat i altan oraz 9 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych i kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglącym matowym;

4) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,4;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- a) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej typu wolnostojącego,
- b) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się wskaźnik:

a) co najmniej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 6,

b) co najmniej 1500 m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> - ustala się wskaźnik co najmniej 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1RZM, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,
- b) obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m<sup>2</sup>;

3) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

- a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
- c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);

- e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP);
  - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli - 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 4) ustala się zakaz:
- a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
  - b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - c) składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla budynków na 12 m, garaże na 7 m,
  - b) dla budowli na: 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,
  - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - c) rodzaj pokrycia dachów, o których mowa w lit. a: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
  - d) kolor dachów, o których mowa w lit. a: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,
  - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a-d, nie dotyczą:
    - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. f,
    - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
  - f) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.
4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,4;
  - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,2;
  - 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się wskaźnik co najmniej 3000 m<sup>2</sup> powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny.
- § 19.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MNW-U do 7MNW-U, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) dla terenów: 1-2MNW-U oraz 5MNW-U - 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,
  - c) dla pozostałych terenów - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A i B) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) zieleń urządzona,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) infrastruktura techniczna.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
  - 3) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
  - 4) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20 m;
  - 5) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 12 pkt 1, nie może być mniejsza niż 6 m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
    - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
    - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
  - 6) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków na: 9 m, w tym budynków gospodarczych i garaży na 7 m,
    - b) dla budowli:
      - w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 5 m dla wiat i altan oraz 9 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b,
      - na pozostałych terenach: 5 m dla wiat i altan oraz 12 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a,
  - 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 3) ustala się zasady kształtowania dachów:
    - a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,

- b) dla pozostałych terenów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,
- symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - rodzaj pokrycia dachów: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
  - kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,
- c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. b, nie dotyczą:
- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
  - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b - nie może być większa niż 35% mierzona w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku,
- e) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

#### 4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,4;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,9;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu wolnostojącego;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> - ustala się wskaźnik co najmniej 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 8MNW-U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług 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,
  - c) zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

#### 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w lokalach użytkowych istniejącego budynku zabytkowego pałacu;
- 2) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 100m<sup>2</sup>.

#### 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabytkowego pałacu;
- 2) zasady kształtowania dachów: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu zabytkowego pałacu.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 1,0;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,0;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 1,0 do 2,0;
- 4) ustala się wskaźnik co najmniej 350m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zapisy zawarte w § 8 pkt 1-2.

6. W zakresie dotyczącym obsługi komunikacyjnej – ustala się dojazd przez teren 5ZP.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U do 5U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) dla terenów: 1U i 5U - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, 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,
- b) dla terenów: 2U i 3U - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi rzemieślnicze kategorii A i B) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
- c) dla terenu 4U - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dla terenów 2U i 3U - składy i magazyny,
- b) dla terenów 3U, 4U i 5U - produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów,
- c) dla terenów 3U i 4U – garaże, parkingi,
- d) zieleń urządzona,
- e) drogi wewnętrzne,
- f) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 4) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 400 m<sup>2</sup>.

### 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

#### 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

##### a) dla budynków:

- w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego na 9 m,
- na pozostałych terenach na 12 m;

##### b) dla budowli:

- w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 5 m dla wiat i altan oraz 9 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b,
- na pozostałych terenach: 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;

#### 2) ustala się zasady kształtowania dachów:

##### a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,

##### b) dla pozostałych terenów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów,

##### c) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

### 4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

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

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

#### 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,6;

#### 4) dla terenów 3U, 4U i 5U - powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

#### 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>.

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

#### 1) przeznaczenie podstawowe:

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

#### 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- b) usługi edukacji,
- c) zieleń urządzona,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) infrastruktura techniczna.

### 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

#### 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

#### 3) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż).

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 9m,
- b) dla budowli na: 7m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b;

2) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych i kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
- b) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IUE-US-UK, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- b) usługi gastronomii,
- c) usługi handlu detalicznego,
- d) zieleń urządzona,
- e) drogi wewnętrzne,
- f) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

2) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;

- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny usług i/lub składów i magazynów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U-PS do 3U-PS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

b) składy i magazyny;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1,

b) garaże, parkingi,

c) zieleń urządzona,

d) drogi wewnętrzne,

e) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków na 14 m,

b) dla budowli na 18 m;

2) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,7;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,2;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 2,0;
- 4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000 m<sup>2</sup>.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1IE do 4IE, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków na 8 m,

b) dla budowli:

- w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego ustala się na 9 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b,

- na pozostałych terenach na 12 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;

2) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla terenów 2-3IE - w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglasy matowym,

b) dla pozostałych terenów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów,

c) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,9;

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

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

**§ 26. 1.** Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1RN do 9RN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.

3. Dla terenu 1RN - w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zapisy zawarte w § 8 pkt 1-2.

**§ 27. 1.** Wyznacza się teren lasów oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1L, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, 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.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązuje zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.

**§ 28.** 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZP do 4ZP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe,
  - b) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,
  - c) parkingi,
  - d) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - e) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się sytuowanie wiat lub altan w odległości 1,5 m od granicy działki.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 9 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;
- 2) zasady kształtowania dachów:
  - a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
  - b) dla pozostałych terenów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,6.

**§ 29.** 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 5ZP, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,6.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zapisy zawarte w § 8 pkt 1-3.

**§ 30.** 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1WS do 11WS, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) przejazdy mostkowe,

d) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 31.** 1. Wyznacza się teren niesklasyfikowany, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1N, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa do gruntów rolnych.

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

**§ 32.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KR do 9KR, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

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

**§ 33.** 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDD do 12KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa.

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

**§ 34.** 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDL do 4KDL dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna.

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

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

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

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

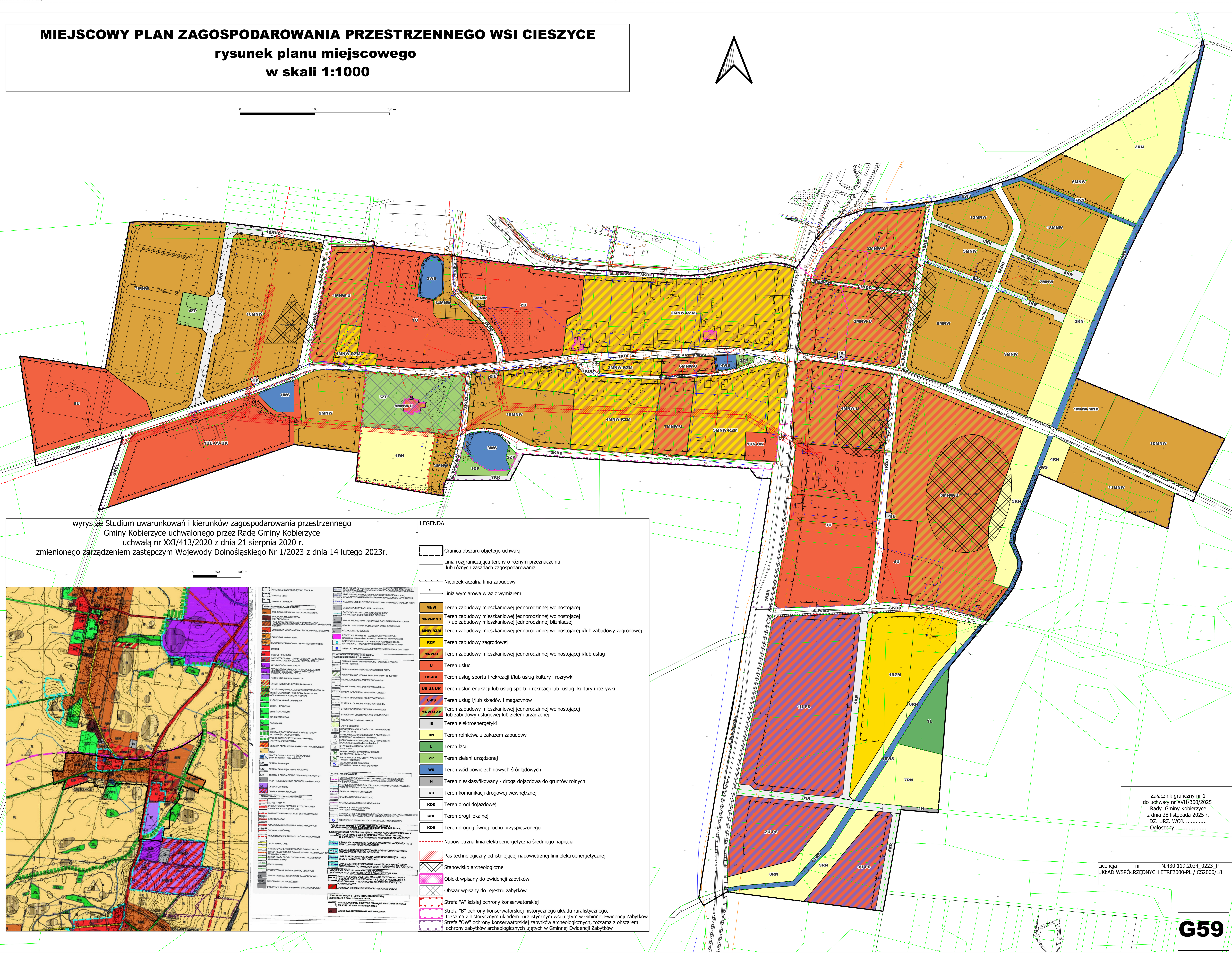
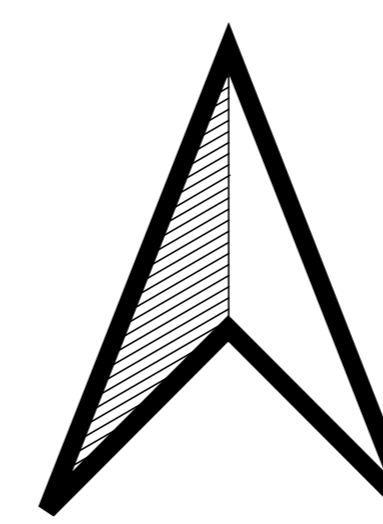
Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:  
**Wiesław Szwed**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CIESZYCE

## rysunek planu miejscowego

### w skali 1:1000

0 100 200 m



wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r.

0 250 500 m

#### LEGENDA

- Granica obszaru objętego uchwałą
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linia wymiarowa wraz z wymiarami
- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MNW-RZM Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub zabudowy zagrodowej
- RZM Teren zabudowy zagrodowej
- MNW-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług
- U Teren usług
- UE-US Teren usług sportu i rekreacji i/lub usług kultury i rozrywki
- UE-US-UK Teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
- U-PS Teren usług i/lub składów i magazynów
- MNW-U-ZP Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej
- IE Teren elektroenergetyki
- RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- L Teren lasu
- ZP Teren zieleni urządzonej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- N Teren niesklasyfikowany - droga dojazdowa do gruntów rolnych
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDR Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- Pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej
- Stanowisko archeologiczne
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obszar wpisany do rejestru zabytków
- Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr XVII/300/2025 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 listopada 2025 r. DZ. URZ. WOJ. .... Ogłoszony: .....

Licencja nr TN.430.119.2024\_0223\_P UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH ETRF2000-PL / CS2000/18

**G59**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/300/2025  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 listopada 2025 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU**

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/300/2025  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 listopada 2025 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) zadania własne gminy.

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

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

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

5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 poz. 266 ze zm.).

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/300/2025

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 28 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

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