

**UCHWAŁA NR XXXIV/647/2021  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

**G54**

z dnia 26 listopada 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/358/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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 do uchwały;
- 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 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochronnej od fotowoltaiki;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**§ 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, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie ścian 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 obowiązującej 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; obowiązująca linia zabudowy wyznacza usytuowanie nowych budynków oraz rozbudowy części budynków istniejących na działkach budowlanych graniczących bezpośrednio z terenami, od których została wyznaczona; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
  - 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; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 5) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;
- 6) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5.** Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) finanse - obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;

- 2) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) handel hurtowy – należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą hurtową towarów o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>;
- 5) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 6) obsługa firm i klienta – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 7) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczenie, wypożyczalnie filmów;
- 8) publiczne usługi zdrowia – należy przez to rozumieć publiczne przychodnie, poradnie, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, szkoły rodzenia;
- 9) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepublicznych: przychodni, poradni, w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków;
- 10) publiczne usługi oświaty - należy przez to rozumieć publiczne przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 11) usługi kultury - należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, świetlice;
- 12) usługi administracji - należy przez to rozumieć administrację publiczną, policję i wojsko;
- 13) usługi sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji;
- 14) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, z wyłączeniem innych budynków zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
- 15) usługi publiczne - należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu: oświaty, nauki, kultury (w tym świetlice wiejskie), usługi związane z ochroną przeciwpożarową, zdrowie i opieka społeczna (publiczne przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, żłobki), sport i rekreacja, administracja publiczna;
- 16) produkcja – należy przez to rozumieć tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno–spożywcze, magazyny, składy, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość;
- 17) budownictwo – należy przez to rozumieć obiekty firm i baz budowlanych;
- 18) transport – należy przez to rozumieć działalność związana z przewozem i magazynowaniem lub spedycją materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, parkingi i zaplecza socjalne dla kierowców oraz stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 19) obsługa pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć usługi takie jak: ekspozycja, salon samochodowy, obsługa serwisowa, obsługa diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw.

## § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Ustalenia ust 1 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

3. W istniejącej zabudowie dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki zagospodarowania terenów, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów.

#### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: logistyką (magazyny, składy, bazy), hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich, odpadami.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości.

3. Obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Zalicza się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem do:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej RM oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM – do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej MN/U, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i/lub zieleni urządzonej MN/U/ZP, usługowej U – do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) tereny usług publicznych UP - do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków: w granicach obszaru objętego planem znajduje się park, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3839/546/W decyzją z dnia 31 stycznia 1984r..

3. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla ochrony obszaru wpisanego do rejestru zabytków tj: zabytkowego parku, w granicach której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni;
- 2) obszar winien zostać założeniem zielonym;
- 3) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości i wznoszenia nowych zabudowań;
- 4) należy konserwować zachowane elementy zabytkowego układu przestrzennego;
- 5) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 6) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 7) 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;
- 8) dla budynku zabytkowego pałacu obowiązuje:

- a) restauracja i modernizacja techniczna budynku pałacu możliwa pod warunkiem zachowania wartości zabytkowych obiektu,
- b) ustala się zakaz rozbudowy budynku pałacu,
- c) ustala się wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku pałacu i elementów historycznego układu,
- d) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obrębie zespołu pałacowo-parkowego,
- e) ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;
- f) napowietrzne linie elektroenergetyczne należy docelowo skablować (linie kablowe wziemne), przebudowę linii istniejących lub budowę nowych linii należy realizować jako linie kablowe wziemne.

4. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Cieszyce (obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków), dla którego ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 2) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
- 3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonizujących);
- 4) 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 i posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detali, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz o nawiązywaniu do historycznej zabudowy miejscowości – nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 5) 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;
- 6) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej:
  - a) nowe budynki dwukondygnacyjne, wysokość do 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu, bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. garaż bądź wykusz),
  - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia 38°-45°, pokrycie dachowe 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,
  - c) budynki murowane lub o konstrukcji drewnianej z okładziną ceramiczną lub otynkowane, elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych,
  - d) w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje otynkowane lub ceglane, zakaz stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiałów okładzinowych,
  - e) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
- 7) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne – błędnych nasadzeń zieleni;

- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m);
- 9) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 10) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 11) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 12) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- 13) 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;
- 14) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu *sidding*);
- 15) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu.

#### 5. Obiekty o walorach historycznych ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) historyczny układ ruralistyczny wsi Cieszyce,
  - b) zespół pałacowy (pałac), przy ul. Kasztanowej 25,
  - c) dom mieszkalny, ul. Kasztanowa 6,
  - d) dom mieszkalny, ul. Kasztanowa 16;
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej:
  - a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - e) 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”,
  - f) należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
  - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

#### 6. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne:
  - a) nr AZP 1/5/83-27 - cmentarzysko szkieletowe; chronologia: II okres epoki brązu,
  - b) nr AZP 6/10/83-27 – osada kultury pucharów lejkowatych, chronologia: neolit; osada kultury łużyckiej, osada z pradziejów,
  - c) nr AZP 7/11/83-27 – ślad osadniczy, chronologia: neolit; osada kultury łużyckiej, ślad osadniczy kultury przeworskiej, chronologia: późny okres rzymski, osada z pradziejów,

- d) nr AZP 8/12/83-27 – ślad osadniczy kultury przeworskiej, chronologia: wczesny okres rzymski; osada kultury łużyckiej,
  - e) nr AZP 10/14/83-27 – osada, chronologia: pradzieje; osada, chronologia: późne średniowiecze;
- 2) w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów: usług publicznych UP, zieleni urządzonej ZP oraz dróg publicznych: klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP, klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

#### **§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości**

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) 1000m<sup>2</sup> dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- 2) 2000m<sup>2</sup> dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i/lub zieleni urządzonej MN/U/ZP, usług U, usług publicznych UP, zabudowy produkcyjno-usługowej P/U;
- 3) 100m<sup>2</sup> dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:

- 1) 20m dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i/lub zieleni urządzonej MN/U/ZP, zabudowy produkcyjno-usługowej P/U;
- 2) 16m usług publicznych UP;
- 3) 16m dla terenów usług U;
- 4) 4 m dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

3. Dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w ust. 1.

4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°.

**§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Elektroenergetyka: w granicach pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV (w odległości 7m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami 3UP i 4U oraz od 1P/U do 3P/U.

3. Tereny: 7MN/U, 5U oraz od 2R do 9R graniczą z rzeką Sławką - na obszarze przyległym, o szerokości do 1,5m od granicy ewidencyjnej wód obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczące zakazu grodzenia nieruchomości oraz zabrania zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, wynikające z przepisów odrębnych.

4. Dla terenów: rolniczych z zakazem zabudowy R, zieleni urządzonej ZP oraz lasów i zadrzewień ZL ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

## § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

3. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:

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

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

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

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

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

c) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,

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

e) minimalna szerokość pasa ruchu:

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

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

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

4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:

1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

2) dla usług:

a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,

b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,

c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,

d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,



- e) dla usług publicznych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług publicznych,
  - f) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 3) dla handlu hurtowego i produkcji:
- a) samochody osobowe: minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca pracy,
  - b) samochody ciężarowe:
    - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla produkcji prowadzonej na powierzchni całkowitej do 1000m<sup>2</sup>,
    - następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 2000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - c) do ilości miejsc parkingowych wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;
- 4) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1-3, należy odpowiednio sumować;
- 5) dla terenów usług publicznych UP do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

### **§ 13. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej**

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się na terenach UP i ZP budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami RM, dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

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

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;
- 2) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,
  - b) obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m<sup>2</sup>,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie 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);
- 5) ustala się zakaz:
  - a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
  - b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - c) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,80;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;

- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: co najmniej 40% powierzchni działki;
- 9) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki w zabudowie zagrodowej nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego;
- 10) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
- 11) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 7m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 12) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o spadkach od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglonym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - b) dachy budynków gospodarczych i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o spadkach nie mniejszych niż od 12°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglonym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - d) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku przeznaczenia podstawowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
  - b) 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW,
  - c) 74m<sup>(stwierdzona nieważność)<sup>1</sup></sup> od południowego narożnika terenu 1RM.

§ 15.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **12MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;

---

<sup>1</sup> Stwierdzona nieważność dot. §14 ust.2 pkt13 lit.c we fragmencie: "-83m", §16 ust.2 pkt12 lit.b we fragmencie: "6m-8m", §19 ust.2 pkt8 lit.g we fragmencie: "4m", §30 ust.1 we fragmencie: "1KDPj i 2" – uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXXIV/647/2021 z dnia 26 listopada 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 26 lipca 2022r. – Sygn. akt II SA/Wr 155/22, który uprawomocnił się od dnia 24 września 2022r.

- 3) w przypadku wprowadzenia usług ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 5) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,80;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 8) ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków:
    - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
    - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 11) zasady kształtowania dachów:
  - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
  - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
  - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - b nie może być większa niż 35% mierzony w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 0m - 8m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - b) 6m – 8m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
  - c) 0m - 6m od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdných KDPj,
  - d) 4m od linii rozgraniczającej terenu elektroenergetyki 1E,
  - e) 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
  - f) 4m od linii rozgraniczającej terenu 1MN od strony północnej i zachodniej,

- g) 4m od linii rozgraniczającej terenu 2MN od strony południowej oraz od terenu 1WS,
- h) 4m od linii rozgraniczającej terenu 5MN od strony terenu rolniczego z zakazem zabudowy 1R,
- i) 6m od linii rozgraniczającej terenu 7MN od strony północno-zachodniej oraz terenów 11MN i 12MN od strony południowo-wschodniej,
- j) 4m od linii rozgraniczających terenów 7MN, 8MN i 10MN od strony terenów wód powierzchniowych śródlądowych 6WS i m7WS.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej: 750m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2.

§ 16.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 7MN/U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zakresie: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- c) zabudowa usługowa w zakresie: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- d) dodatkowo dla terenów 2MN/U i 3MN/U oraz 5MN/U i 6MN/U, zabudowa usługowa w zakresie: obsługa pojazdów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 3) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowy i odbudowę;
- 4) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny: 0,9,
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 8) ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej = 40%
- 10) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
- b) wysokość budowli:
  - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
  - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;

11) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym,
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego lub usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 10m-23m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
- b) (stwierdzona nieważność)<sup>2</sup> od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- c) 1,5m – 7,5m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- d) 0m – 6m od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszo-jezdnego KDPj,
- e) 4m od linii rozgraniczającej terenów elektroenergetyki 3E i 5E,
- f) 4m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych śródlądowych 5WS,
- g) 3m – 11m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych śródlądowych 9WS.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) 1000m<sup>2</sup>;

- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i/lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U/ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zakresie: finansów, gastronomii i rozrywki, turystyki, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usługi kultury, usługi administracji, obsługi firm i klienta,

<sup>2</sup> Stwierdzona nieważność dot. §14 ust.2 pkt13 lit.c we fragmencie: "-83m", §16 ust.2 pkt12 lit.b we fragmencie: "6m-8m", §19 ust.2 pkt8 lit.g we fragmencie: "4m", §30 ust.1 we fragmencie: "1KDPj i 2" – uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXXIV/647/2021 z dnia 26 listopada 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 26 lipca 2022r. – Sygn. akt II SA/Wr 155/22, który uprawomocnił się od dnia 24 września 2022r.

c) zabudowa usługowa w zakresie: finansów, gastronomii i rozrywki, turystyki, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usługi kultury, usługi administracji, obsługi firm i klienta,

d) zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynek mieszkalny jednorodzinny w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w lokalach użytkowych istniejącego budynku zabytkowego pałacu;

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny: 0,15,

4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 5%;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej = 70%

7) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabytkowego pałacu położonego w granicach strefy „A”: ścisłej ochrony konserwatorskiej, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące o wysokości nie większej niż 7m,

b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;

8) zasady kształtowania dachów: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu zabytkowego pałacu położonego w granicach strefy „A”: ścisłej ochrony konserwatorskiej,

9) ustala się obowiązujące linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 32m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

b) 52m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolami od **1MN/RM** do **5MN/RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 4) powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) powierzchnia całkowita niepublicznych usług oświaty nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 6) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 7) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie 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) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;
- 10) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 1,5;
- 11) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 12) ustala się wskaźniki:
  - a) co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) co najmniej 1500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 14) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;



15) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, werand, tarasów oraz dobudowanych do bryły budynku przeznaczenia podstawowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

16) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 17m - 23m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
- b) 1,5m - 8m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- c) 6m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- d) 0m – 6m od linii rozgraniczającej publicznych ciągów pieszo-jezdnym KDPj,
- e) 4m od linii rozgraniczającej terenu 2MN/RM od strony terenu 2U.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej: 750m<sup>2</sup>;
- 3) dla zabudowy zagrodowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) opuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U** do **5U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi z zakresu: gastronomii i rozrywki, finansów, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta, usług drobnych, handlu detalicznego,
- b) dodatkowo dla terenów: 2U i 3U - usługi z zakresu: budownictwa, handlu hurtowego, transportu, obsługi pojazdów samochodowych,
- c) dodatkowo dla terenu 4U - usługi z zakresu: handlu hurtowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dla terenów: 3U i 4U - lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów zabudowy usługowej 3U i 4U,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 400m<sup>2</sup>;

- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 1,6;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 5) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 5U - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla pozostałych terenów - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków:
    - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 9m,
    - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 12m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
  - c) zasady kształtowania dachów:
    - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki usługowe - dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowych kolorach: ceglastym lub brązowym,
    - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
    - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
    - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
    - suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 16m – 19m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
  - b) 0m – 12m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
  - c) 6m – 8m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
  - d) 0m – 6m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPj,
  - e) 4m od linii rozgraniczającej terenu 2U od strony terenu 2MN/RM,
  - f) 4m od linii rozgraniczającej terenu 4U od strony terenu 5E,

g) (stwierdzona nieważność)<sup>3</sup> od linii rozgraniczających terenu 5U od strony terenu 8WS.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 2000m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

**§ 20. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP** i **2UP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 1,5;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, ; z zastrzeżeniem §6;
  - c) zasady kształtowania dachów:
    - dla terenu 1UP:
      - dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów, przy czym dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
      - kąt nachylenia połaci dachowych - od 12° do 45°,
    - dla terenu 2UP:
      - dachy o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadku 38° - 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym,
      - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

<sup>3</sup> Stwierdzona nieważność dot. §14 ust.2 pkt13 lit.c we fragmencie: "-83m", §16 ust.2 pkt12 lit.b we fragmencie: "6m-8m", §19 ust.2 pkt8 lit.g we fragmencie: "4m", §30 ust.1 we fragmencie: "1KDPj i 2" – uchwały Rady Gminy Kobierzycze nr XXXIV/647/2021 z dnia 26 listopada 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 26 lipca 2022r. – Sygn. akt II SA/Wr 155/22, który uprawomocnił się od dnia 24 września 2022r

-- dopuszczalne kąty spadku połąci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 17m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
- b) 10m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- c) 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- d) 4m od linii rozgraniczających terenu 1UP od strony terenu 1WS,
- e) 6m od linii rozgraniczających terenu 1UP od strony południowej.

**§ 21. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1P/U** do **3P/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja,
- b) usługi w zakresie: obsługi firm i klienta, finansów, sportu i rekreacji, wypoczynku, gastronomii i rozrywki, handlu hurtowego i detalicznego, niepublicznych usługi zdrowia i opieki społecznej, transportu, obsługi pojazdów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów 1P/U, 2P/U i 3P/U,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 2,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%;

3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 14m,
- b) wysokość budowli: maksymalnie 40m, z zastrzeżeniem §6;

6) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 17,5m – 19,5m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
- b) 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- c) 3m – 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
- d) 6m od linii rozgraniczającej terenu 3P/U od strony południowej.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) 2000m<sup>2</sup>;

- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1,
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

**§ 22.** 1. Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **9R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową w warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną.

**§ 23.** 1. Wyznacza się teren lasów i zadrzewień oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową w warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną.

**§ 24.** 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **3ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia rekreacyjno-sportowe,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat i altan o wysokości maksymalnie 5m;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny: 0,20,
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 20%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej = 60%;
- 6) zasady kształtowania dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o kącie nachylenia połączenia dachu w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką lub blachodachówką, w matowym kolorze ceglonym,
- 7) dopuszcza się sytuowanie wiat lub altan w odległości 1,5 m od granicy działki.

**§ 25.** 1. Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **10WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (rowy melioracyjne, zbiorniki wodne);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) przejazdy mostkowe,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26.** 1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami od **1E** do **4E**, dla których obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka (stacje transformatorowe).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 8m,
- b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;

5) zasady kształtowania dachów: dach stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;

6) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

**§ 27.** 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 11m do 36,5m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 2,5m do 15m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **8KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 6m do 23m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami (stwierdzona nieważność)<sup>4</sup>**KDPj**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń urządzona.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,5m do 30,5m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **4KDW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 6m do 15m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Wyznacza się teren drogi gospodarczej transportu rolnego oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDg**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi gospodarcze transportu rolnego.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 5m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 33. 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%.

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

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

---

<sup>4</sup> Stwierdzona nieważność dot. §14 ust.2 pkt13 lit.c we fragmencie: "-83m", §16 ust.2 pkt12 lit.b we fragmencie: "6m-8m", §19 ust.2 pkt8 lit.g we fragmencie: "4m", §30 ust.1 we fragmencie: "1KDPj i 2" – uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXIV/647/2021 z dnia 26 listopada 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 26 lipca 2022r. – Sygn. akt II SA/Wr 155/22, który uprawomocnił się od dnia 24 września 2022r