

UCHWAŁA RADY GMINY KOBIERZYCE
NR XXXII/387/09

z dnia 30 marca 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową, Radosną a projektowaną drogą wojewódzką w środkowo-zachodniej części wsi Wysoka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XX/251/08 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 kwietnia 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową, Radosną a projektowaną drogą wojewódzką w środkowo-zachodniej części wsi Wysoka oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

R o z d z i a ł 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Chabrową, Radosną a projektowaną drogą wojewódzką w środkowo-zachodniej części wsi Wysoka, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć:
 - a) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, stacje transformatorowe słupowe lub kontenerowe, urządzenia pomiarowe, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej, przepompownie ścieków, separatory substancji ropopochodnych i chemicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej, studnie chłonne, zbiorniki z funkcją retencyjną, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - d) sieci ciepłownicze wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - e) sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - f) sieci telekomunikacyjne, rozdzielnie, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi

urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
 - 4) **przeznaczeniu terenu lub przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
 - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i niemogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem – zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

§ 3

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW”,
 - 5) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **finanse** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych 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 itp.;
- 2) **gastronomia** – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;
- 3) **handel detaliczny** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video itp.;
- 4) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 5) **obsługa firm i klienta** – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży, a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp.;
- 6) **obiekty i urządzenia elektroenergetyczne** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 7) **wypoczynek** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

- 8) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 9) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 10) **zabudowa usługowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 11) **zdrowie i opieka społeczna** – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia itp.

R o z d z i a ł 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5

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

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MW i 5MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji niepublicznych usług oświaty, na działkach przeznaczonych pod działalność oświatową – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
 - b) 4MW/MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku lokalizacji niepublicznych usług oświaty, na działkach przeznaczonych pod działalność oświatową – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
 - c) 2MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku lokalizacji niepublicznych usług oświaty, na działkach przeznaczonych pod działalność oświatową – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
 - d) 3MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji niepublicznych usług oświaty, na działkach przeznaczonych pod działalność oświatową – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze planu występuje stanowisko archeologiczne nr 1/85/81-28 AZP – ślady osadnictwa z okresu neolitu; w przypadku budowlanych zamierzeń inwestycyjnych na terenie i w sąsiedztwie ww. stanowiska archeologicznego, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa;
- 2) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące nakazy:
 - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa,
 - c) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów komunikacji publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 1 lit b.

§ 8

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przez obszar planu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia PN 6.3 MPa:
 - a) gazociąg przesyłowy w/c relacji Wrocław – Obwodnica Południowa o średnicy nominalnej DN 150,
 - b) gazociąg przesyłowy w/c relacji Szewce – Ołtaszyn DN 300,
 - c) gazociąg przesyłowy w/c relacji Ołtaszyn – Żąbkowice – Kudowa o średnicy nominalnej DN 300,
 - d) gazociąg przesyłowy w/c relacji zamknięcie Obwodnicy Wrocławskiej DN 350;
- 2) ustala się strefy ochronne dla gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczone przez odległości podstawowe zredukowane:
 - a) w odległości 15 m od gazociągu, wolna od wszelkiej zabudowy,
 - b) w odległości 16,5 m od gazociągu, wolna od budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) strefa ochronna wyznaczona na rysunku planu w odległości 15 m od gazociągu, stanowi obszar oddziaływania, w którym obowiązują następujące ustalenia:
 - a) operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
 - b) należy uzgadniać z operatorem sieci gazowej lokalizację obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - c) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - d) należy zapewnić swobodny dojazd do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodne przemieszczanie się wzdłuż gazociągu,
 - e) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
 - f) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu),
 - g) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 4) w przypadku zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających zmniejszenie obszaru oddziaływania gazociągów, obowiązuje strefa ochronna określona przez zarządcę sieci;
- 5) w przypadku zmiany przebiegu gazociągu, strefy ochronne należy stosować zgodnie ze zmienionym przebiegiem sieci.

§ 9

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustalenia ogólne:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 3) przebieg drogi, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
 - a) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek – o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m,
 - b) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek – o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m,
 - c) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym realizacja placów do zawracania,
 - d) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10 m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 5) przed rozpoczęciem budowy, ustala się obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 10

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;

- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się obowiązek sporządzenia dokumentacji technicznej, zawierającej sposób odbudowy sieci urządzeń melioracji szczegółowych, przed przystąpieniem do prac w jej obrębie;
- 4) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z zarządcą sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
 - d) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 12) ustala się zakaz lokalizacji masztów radiowych oraz telefonii bezprzewodowej.

§ 11

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 5MW, 2MN, 3MN/U, 4MW/MN na 30%;
- 2) pozostałych terenów na 1%.

R o z d z i a ł 3

Ustalenia dla terenów

§ 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 5MW**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;**
 - 2) usługi z zakresu: handlu detalicznego – obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m² w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, wypoczynku, niepublicznych usług oświaty.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KDZ – ulica Radosna,
 - b) 20 m od linii rozgraniczających z terenem rezerwy komunikacyjnej zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać czterech, w tym czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 4) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;
 - 5) zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m² oraz 20% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m²;
 - 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - b) w przypadku wydzielania z działki terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
 - 3) obowiązuje szerokość frontu działek co najmniej 20 m;
 - 4) ustalenia o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów: w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej, inwestor – poza miejscami parkingowymi dla funkcji mieszkaniowej – zobowiązany jest zapewnić:
 - 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²;
 - 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²;
 - 3) następne 2 miejsca postojowe na kolejne 50 m² powierzchni całkowitej;
 - 4) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących zespołów garaży.

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
 - 2) uzupełniające – usługi z zakresu: gastronomii, handlu detalicznego, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej oraz niepublicznych usług oświaty.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych oraz w budynkach wolno stojących;
 - 2) 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.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających z terenem ciągu pieszo-jezdnego 3KDPj – ulica Brzozowa,
 - b) co najmniej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg wewnętrznych KDW;
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;
 - 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°–45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
 - 7) budynki usługowe winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego, w zakresie: kątów nachylenia połaci dachowych, geometrii dachu oraz pokrycia;
 - 8) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne oraz winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego, w zakresie: kątów nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia;
 - 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
 - 10) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych, jak również 50 m² powierzchni całkowitej, w przypadku lokalizacji niepublicznych usług oświatowych – 100 m² powierzchni całkowitej.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla budynku typu wolno stojącego,
 - b) 500 m² dla budynku typu bliźniaczego;
 - 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
 - 3) ustalenia o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy zapewnić nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
 - 2) w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej, inwestor – poza miejscami parkingowymi dla funkcji mieszkaniowej – zobowiązany jest zapewnić:
 - a) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m² powierzchni całkowitej.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN/U** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
 - 2) **zabudowa usługowa** z zakresu: handlu detalicznego – obiekty handlowe, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KDZ – ulica Radosna,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z terenem 3KDPj – ulica Brzozowa,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej z terenami drogi wewnętrznej 4KDW;
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;
 - 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
 - 5) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;
 - 6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
 - 7) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
 - 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m².
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,

- b) w przypadku wydzielenia terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- 3) ustalenia o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną.
- 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: realizacja nowych zjazdów z ulicy 1KDZ możliwa na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi.
- 6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy zapewnić nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
 - 2) w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej, inwestor – poza miejscami parkingowymi dla funkcji mieszkaniowej – zobowiązany jest zapewnić:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m² powierzchni całkowitej.

§ 15

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW/MN** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,**
 - b) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
 - 2) uzupełniające – usługi z zakresu: handlu detalicznego – obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty.
- 2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych oraz w budynkach wolno stojących;
 - 2) 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.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
- 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających z terenem 3KDPj – ulica Brzozowa,
 - b) 20 m od linii rozgraniczających z terenem rezerwy komunikacyjnej zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się jako wolno stojące;
 - 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może przekraczać czterech, w tym czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 9 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
 - 6) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°–45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
 - 7) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
 - 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
 - 9) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
 - 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, jak również 200 m².

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: realizacja nowych zjazdów z ulicy 1KDZ możliwa na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy zapewnić nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
 - 2) w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej, inwestor – poza miejscami parkingowymi dla funkcji mieszkaniowej – zobowiązany jest zapewnić:
 - a) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m² powierzchni całkowitej.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6E** ustala się następujące przeznaczenie – **obiekty i urządzenia elektroenergetyczne**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: dojazd do terenu z ciągu pieszo-jezdnego 3KDPj.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się następujące przeznaczenie – **komunikacja publiczna: droga zbiorcza** (ulica klasy „Z”).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkąta widoczności o wymiarach 10 m x 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się następujące przeznaczenie – **komunikacja publiczna: droga lokalna** (ulica klasy „L”).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość od 9 m do 16 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkąta widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDPj** ustala się następujące przeznaczenie – **komunikacja publiczna: ciąg pieszo-jezdny**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności, o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Włączenie terenu 3KDPj do drogi powiatowej nr 1951D wyłącznie na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KDW, 5KDW, 6KDW** ustala się następujące przeznaczenie – **drogi wewnętrzne**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: tereny 4KDW, 5KDW – 8 m, teren 6KDW – 5 m.
3. Tereny 4KDW, 5KDW zakończone placami do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

R o z d z i a ł 4

Przepisy końcowe

§ 21

Tracą moc uchwały: nr XXII/112/2000 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 kwietnia 2000 roku oraz nr XXX/154/2000 z dnia 31 sierpnia 2000 roku, w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wysoka – część zachodnia (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 40 z dnia 24 października 2000 roku r., poz. 687 i 688) na obszarze objętym planem.

§ 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZACY
RADY GMINY

CZESŁAW CZERWIEC

**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Kobierzyce nr XXXII/387/09 z dnia
30 marca 2009 r.**

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. CHABROWĄ, RADOSNĄ A PROJEKTOWANĄ DROGĄ WOJEWÓDZKĄ W ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI WYSOKA

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami).

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy
Kobierzyce nr XXXII/387/09 z dnia
30 marca 2009 r.**

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. CHABROWĄ, RADOSNĄ A PROJEKTOWANĄ DROGĄ WOJEWÓDZKĄ W ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI WYSOKA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.