

# UCHWAŁA NR XXXVIII/455/09

## RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 22 października 2009 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicą: Radosną, Nastrojową, Bratnią, Motylkową i Jasną w północnej 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 XXVI/319/08 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 października 2008r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Radosną, Nastrojową, Bratnią, Motylkową i Jasną w północnej części wsi Wysoka oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku., 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 ulicą: Radosną, Nastrojową, Bratnią, Motylkową i Jasną w północnej części wsi Wysoka, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, 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 9, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) 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;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) 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. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

### 1) infrastruktura techniczna:

- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca 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) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 3MN, 6MN, 8MN, 9MN i 10MN:

- schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
- balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
- okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
- 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;

#### b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 4MN, 5MN, 7MN i 11MN:

- schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 3,80 m,
- balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 2,10 m,
- okapy i gzymsy o więcej niż 1,20 m;

#### c) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;

### 3) obiekt usługowo-handlowym - należy przez to rozumieć obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka; w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m<sup>2</sup>

powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 5) przeznaczenie terenu lub przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące 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;
- 7) teren – 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) 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, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej 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 działalność urzędów, obiektów i ośrodków sportowo – rekreacyjnych, a także tereny sportowe, parki rozrywki;
- 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) usługi - 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) 1 MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo – usługowych, a na działkach przeznaczonych pod działalność oświatową – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - b) 2MN – 11MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a 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 - wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie robót ziemnych, wymagają pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem; w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych, wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów komunikacji publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 8. pkt 1 lit b.

**§ 8.** 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, elementów małej architektury oraz nośników reklamowych w formie nie kolidującej 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. 10m,
- 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 10m, 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.

**§ 9.** 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 sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z zarządcą sieci;
- 4) w przypadku uszkodzenia sieci urządzeń melioracyjni szczegółowej, należy naprawić uszkodzoną sieć oraz powiadomić o tym fakcie zarządcę 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) szczególne 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 m<sup>3</sup>/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) szczególne 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, w tym na działkach dróg publicznych, za zgodą zarządcy tych dróg;
- 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.

**§ 10.** 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 symbolem 1MW, 2MN – 11MN na 30%;
- 2) pozostałych terenów na 1%.

## **R o z d z i a ł 3**

### **Ustalenia dla terenów**

**§ 11. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi z zakresu: handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup> w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty, wypoczynku.

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 6 m od linii rozgraniczającej z terenami komunikacji publicznej;
- 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) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 11 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 15 m;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°;
- 8) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 9) 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 wolnostojących nośników reklamowych.

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

- 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) ustala się wskaźnik co najmniej 150m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 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 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 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 5) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.

**§ 12.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 4MN, 5MN, 7MN i 11MN, 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 oświatowych;

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

- 1) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, dopuszcza się lokalizowanie usług w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych oraz w budynkach wolnostojących;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym, dopuszcza się lokalizowanie usług w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego;
- 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 itp.) w 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) 4 m od linii rozgraniczającej z drogą 9KDD;
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z pozostałymi terenami komunikacji publicznej;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się jako wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe, przy czym dopuszcza się budowę budynków w granicy działki;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnej;
- 5) 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;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, dachy mansardowe dopuszcza się przy nachyleniu dolnej połaci dachu przekraczającym 50°;
- 7) dopuszcza się inną formę dachów, w tym dachy płaskie oraz dowolny kąt nachylenia połaci dachowych, pod warunkiem, że:
  - a) dachy te będą dotyczyły przekrycia tylko części budynków, jak np. garaży, wiatrołapów, wykuszy, loggii, lukarn, itp.,
  - b) łączna powierzchnia tych dachów nie może przekroczyć 50% powierzchni wszystkich połaci dachu budynku;
- 8) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 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, powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych, jak również 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dla budynku typu wolnostojącego,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla budynku typu bliźniaczego,
  - c) 250 m<sup>2</sup> dla budynku typu szeregowego;

- 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) dopuszcza się lokalizacje budynków na granicy ewidencyjnej działek budowlanych;
- 4) ustalenia o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.
  - d) w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w lit. a i b dopuszcza się, za zgodą właściciela terenu, wliczenie miejsc postojowych powstałych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8KDD, 10KDD i 11KDD.

**§ 13.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN, 6MN, 8MN, 9MN i 10MN, 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 oświatowych;

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

- 1) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, dopuszcza się lokalizowanie usług w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych oraz w budynkach wolnostojących;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym, dopuszcza się lokalizowanie usług w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego;
- 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 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) 4 m od linii rozgraniczającej z drogą 9KDD;
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z pozostałymi terenami komunikacji publicznej;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się jako wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe, przy czym dopuszcza się budowę budynków w granicy działki;
- 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 wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 8) 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 40%;
- 2) co najmniej 40% 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 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, w przypadku lokalizacji niepublicznych usług oświatowych - 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dla budynku typu wolnostojącego,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla budynku typu bliźniaczego,
  - c) 250 m<sup>2</sup> dla budynku typu szeregowego;
- 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 i komunikację wewnętrzną.

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 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe dla usług na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12E, 13E ustala się następujące przeznaczenie – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.

2. W przypadku odstąpienia od budowy stacji transformatorowej lub innych urządzeń technicznych, dopuszcza się przeznaczenie - jak dla terenów bezpośrednio sąsiadujących.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w przypadku o którym mowa w ust 2, obowiązują ustalenia określone odpowiednio w § 12 i § 13.

**§ 15.** 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 15 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga lokalna (część ulicy klasy „L”).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość od 5 m do 9 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 17.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga lokalna (ulica klasy „L”).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość 15 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Włączenie do drogi powiatowej nr 1951D - na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD, 5KDD, ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga dojazdowa (ulica klasy „D”).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość od 10 m do 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDD, 7KDD, 8KDD, ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga dojazdowa (ulica klasy „D”).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDD, ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga dojazdowa (ulica klasy „D”).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość 15 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10KDD, 11KDD, ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga dojazdowa (ulica klasy „D”).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość 14 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDPP, 2KDPP, 3KDPP ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

## **R o z d z i a ł 4**

### **Przepisy końcowe**

§ 23. 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.

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

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

**Przewodniczący**

**mgr Czesław Czerwiec**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr XXXVIII/455/09  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 22 października 2009 r.

A70

Zalacznik1.jpg

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr XXXVIII/455/09  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 22 października 2009 r.

*Załącznik nr2 do A70*  
Zalacznik2.doc



**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr XXXVIII/455/09  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 22 października 2009 r.

*Załącznik nr3 do A70*  
Zalacznik3.doc

## U Z A S A D N I E N I E

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVIII/455/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 października 2009r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicą: Radosną, Nastrojową, Bratnią, Motylkową i Jasną w północnej części wsi Wysoka.: 1. Uchwalenie ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konsekwencją podjęcia stosownej uchwały Rady Gminy Kobierzyce w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany przedmiotowego planu. 2. Uchwalenie przedmiotowego mpzp ma m.in. na celu: • wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce ustalając określone przeznaczenia terenów, w tym przypadku tereny usług publicznych związanych z infrastrukturą techniczną, • umożliwić realizację inwestycji infrastrukturalnych zarówno lokalnych jak i ponadlokalnych, • umożliwić realizację inwestycji publicznych, • chronić wartości krajobrazowe, • chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe, • pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.