

**Projekt**

z dnia 26 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../2023  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wschodniej części wsi Wysoka – część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXXIII/616/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wysoka oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wysoka - część B, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

5. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt. od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§ 2. 1.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) miejsce parkingowe – miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk parkingowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, nie będącymi 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; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu oraz zbiorników retencyjnych;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – 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.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu – symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsama z historycznym układem ruralistycznym;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 2) zabudowa usługowa – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
  - a) **finanse** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
  - b) **gastronomia** – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - c) **handel detaliczny** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,

- d) **kultura** – teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, świetlice, ośrodki kultury,
- e) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod: 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 wypożyczanie, wypożyczalnie,
- f) **usługi sportu i rekreacji** – urzędnienia, obiekty i ośrodki sportu oraz rozrywki, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
- g) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
- h) **obsługa firm i klienta** – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur podróży i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, fryzjerstwo oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnie, szewc, wypożyczalnie, wraz z obiektami towarzyszącymi,
- i) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność: 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.

## **Rozdział 2.**

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

§ 5. Na terenie objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy.

§ 6. Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

- 1) Ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem MW, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) ustala się strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsamej z historycznym układem ruralistycznym, gdzie obowiązują następujące wymogi:
  - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
  - b) obszar powinien pozostać założeniem zielonym, należy lokalizować funkcje rekreacyjne,
  - c) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
  - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - e) zakaz wznoszenia nowych obiektów, za wyjątkiem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczne oraz w miarę potrzeby archeologiczne,
  - f) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
  - g) zakaz dalszych podziałów nieruchomości,
  - h) zakaz lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu,
  - i) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych: forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
  - k) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem,
  - l) należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają założenie historyczne, m.in. komórki, garaże, a także usuwać inne szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków, gdzie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach obszaru objętego planem znajduje się park pałacowy wpisany do rejestru zabytków pod nr. A/3857/537/W decyzją z dnia 31.01.1987r., w którym obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 160°;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: W:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 25m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 160°.

**§ 11.** W zakresie 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:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

- c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 12. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg.

- 1) Ustala się sytuowanie i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) Sytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych, lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
    - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych 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 budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
  - b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
  - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m na 5m,
  - d) drogi wewnętrzne o szerokości 7m zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
  - e) drogi wewnętrzne, o długości większej niż 150m, powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
  - f) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m,
  - g) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 3) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, w tym m.in. dla stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do 10m<sup>3</sup>/dobę, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem W budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności

poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozszczepianie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej, własnych źródeł energii lub odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 13.** Określa się 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, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi związane z funkcją mieszkaniową z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150m<sup>2</sup>, kultura, usługi drobne, obsługa firm i klienta, sport i rekreacja, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, niepubliczne usługi oświaty,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
  - d) zieleń urządzona.

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

- 1) usługi wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że nie będą stanowić uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
- 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);
- 3) w przypadku niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> (lub nie więcej niż) oraz 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 4) w przypadku usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup> oraz 30% całkowitej powierzchni użytkowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 1MW:
    - w odległości 6m od północno zachodniej granicy planu,
  - b) dla terenu 2MW:
    - w odległości 6m od wschodniej granicy planu,
    - w odległości 6m od południowej granicy planu z ul. Leszczynową;

- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków, nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 5) wysokość budowli:
  - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
  - b) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 6) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia 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,
  - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:
    - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
    - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
  - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna – 1,5;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> dla jednego budynku wielorodzinnego;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej, o której mowa w pkt 5;
- 7) ustalenia, o których mowa w pkt 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 8) obowiązuje wskaźnik co najmniej 120m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni do 20m<sup>2</sup>;
- 3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;
- 4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;

- 5) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 6) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 7) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla funkcji usługowej;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w §14 ust.5 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 7 i pkt 8, należy odpowiednio sumować.

6. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: obiekty i urządzenia wodociągowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu: sportu i rekreacji,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- d) zieleń urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) 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);
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków garażowych.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od wschodniej granicy planu (ul. Leszczynowa), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budynków, nie może przekraczać 9m;
- 3) wysokość budowli nie może przekraczać 12m;
- 4) teren położony jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia §9 pkt 1;
- 5) teren jest wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:



- a) minimalna - 0,
- b) maksymalna – 1,0;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 6 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 5) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
- 6) teren położony jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia §9 pkt 1;
- 7) teren jest wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3.

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

- 1) dla przeznaczenia podstawowego terenu, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, wliczając w to garaże wbudowane, w tym miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 0m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>;
- 3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;
- 4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;
- 5) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej;
- 6) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w §15 ust.5 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4 i pkt 5, należy odpowiednio sumować.

6. Teren 1W znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla której obowiązują ustalenia §9 pkt 1.

7. Teren 1W znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

8. Teren 1W znajduje się w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

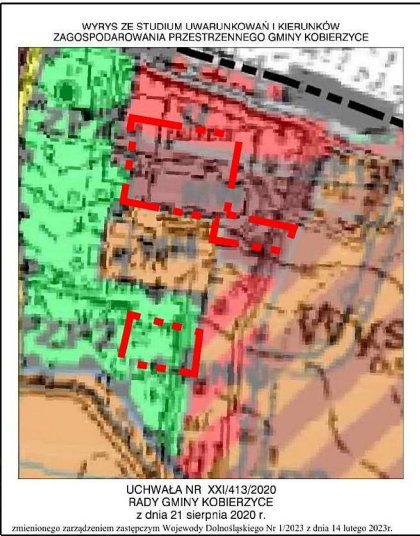
**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI WYSOKA - CZĘŚĆ B  
RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1 do Uchwały  
Nr  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia



LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	
1MW	SYMBOL OKREŚLAJĄCY PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY	
GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAMĄ Z HISTORYCZNYM UKŁADEM RURALISTYCZNYM	
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, RÓWNOZNACZNIKA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW	
PRZEZNACZENIA TERENU	
MW	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
W	OBIEKTY I URZĄDZENIA WODCIĄGOWE
OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU	
PARK PAŁACOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR A/3857/537/W	



RYSUNEK PLANU	Temat
Skala 1:2000	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI WYSOKA - CZĘŚĆ B

A172b



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 31 marca 2023 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

wschodniej części wsi Wysoka - część B

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. z 2022. poz. 503 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 31 marca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ  
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wysoka - część B, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2023 r.

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

Plik GML.

## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wysoka - część B sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XXXIII/616/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 października 2021 r.
2. Celem opracowania planu jest:
  - 1) ujednolicenie dla całej gminy zasad kształtowania dachów na działkach leżących poza terenami (strefami) historycznego układu ruralistycznego wsi;
  - 2) ujednolicenie dla całej gminy zapisów dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 3) ujednolicenie definicji przeznaczeń zabudowy usługowej;
  - 4) włączenie do jednego planu miejscowego kilku starszych planów cząstkowych;
  - 5) wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce;
  - 6) chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe;
  - 7) chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe;
  - 8) zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.).
4. W przedkładanym do zaopiniowania/uzgodnienia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
  - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową, zabudowę zagrodową uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Wysoka. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz;
  - 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar wsi jest skanalizowany i w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego i leśnego;
  - 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
  - 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu. Na obszarze planu występują tereny docelowo przeznaczone pod budowę projektowanej drogi wojewódzkiej nr 371 klasy głównej przewidzianej do realizacji w ramach zadania ujętego w Planie Finansowo-Zadaniowym DSDiK w Wrocławiu realizowanym z budżetu Województwa Dolnośląskiego na 2022 rok (w oparciu o Uchwałę nr XLI/830/21 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 grudnia 2021r.). Tereny zostały wprowadzone na podstawie pisma ZP.7634.67.2022 z dnia 03.08.2022r. DSDiK o odmowie uzgodnienia projektu MPZP;
  - 7) Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi Wysoka w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z

- realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej;
- 8) Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.
  5. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r. poz. 2373). Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.
  6. Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno –Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28.10.2022r do 17.11.2022 r. oraz w dniach od 20.03.2023r do 11.04.2023 r. W trakcie wyłożeń zostały zorganizowane dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu. Nie wpłynęły także uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko
  7. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby aktualizacji i ujednolicenia zapisów planów miejscowych na terenie Gminy, wynikającej z zamierzenia inwestycyjnego Gminy polegającym na lokalizacji odpowiednim przygotowaniu prawnym terenów pod mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową, zabudowę zagrodową, tereny urządzeń infrastruktury i komunikację. Zmiany w mpzp są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaistniały przesłanki do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania wschodniej części wsi Wysoka - część B przez Radę Gminy Kobierzyce.