

**UCHWAŁA NR XVI/.../12
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północno-wschodniej części wsi Wysoka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 Rady Gminy Kobierzyce Nr XLVI/568/10 z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północno-wschodniej części wsi Wysoka oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w północno-wschodniej części wsi Wysoka, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do uchwały.

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) 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 - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

- 5)granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6)granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji –ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 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 ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8)granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9)granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1)nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami i wjazdami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, galerii, witryn, ramp, klatek schodowych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 2)nośnik reklamowy - budowla służąca reklamie, w tym w szczególności maszty reklamowe identyfikujące inwestora lub będące elementem przekazu marketingowego;
- 3)obiekty do parkowania - należy przez to rozumieć samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 4)obiekt towarzyszący – obiekt integralnie związany z daną kategorią przeznaczenia, uzupełniający jej funkcję;
- 5)obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne;
- 6)obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydroformie, urządzenia regulujące ciśnienie wody;
- 7)powierzchnia zabudowy – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem na poziomie terenu;
- 8)przeznaczenie terenu – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty, które są dopuszczone na danym terenie;
- 9)przeznaczenie podstawowe terenu – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 10)przeznaczenie uzupełniające terenu – część przeznaczenia terenu, uzupełniająca lub wzbogacająca przeznaczenie podstawowe, która nie może występować samodzielnie w granicach działki budowlanej, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej, która może być sytuowana samodzielnie na wydzielonych działkach budowlanych; powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 11)sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inne przewody wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 12)teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.

§ 3. 1. Rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1)granice obszaru objętego planem, tożsame z granicami strefy konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony zabytków archeologicznych;
- 2)linie rozgraniczające tereny;

3)symbole terenów;

4)nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. 1. 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 oraz obiekty do nich podobne wraz z obiektami towarzyszącymi, budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 2)gastronomia i rozrywka - tereny przeznaczone pod lokalizację restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, obiektów działalności cateringowej itp. oraz placówek gastronomiczno-rozrywkowej jak kluby bilardowe, kręgielnie oraz obiekty do nich podobne wraz z obiektami towarzyszącymi, budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 3)handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedaży do 2000 m² z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych wraz z obiektami towarzyszącymi, budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 4)infrastruktura drogowa - tereny przeznaczone pod lokalizację placów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów rowerowych, obiektów do parkowania;
- 5)infrastruktura techniczna - tereny przeznaczone pod lokalizację stacji transformatorowych, stacji gazowych, obiektów infrastruktury kanalizacyjnej, obiektów infrastruktury wodociągowej, lokalnych kotłowni;
- 6)kultura - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów upowszechniania kultury, takich jak biblioteki, mediateki, kluby, świetlice, ośrodki kultury, a także sale widowiskowe i koncertowe oraz obiekty do nich podobne wraz z obiektami towarzyszącymi, budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 7)magazyny i handel hurtowy - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących do składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów wraz z obiektami towarzyszącymi, budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 8)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, siedziby firm i urzędów oraz obiekty do nich podobne wraz z obiektami towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 9)produkcja drobna - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady

poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;

- 10)sport i rekreacja - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących uprawianiu sportu i rekreacji, takich jak: kryte w całości lub części urządzenia sportowe, terenowe urządzenia sportowe, parki rozrywki, wesołe miasteczka, ośrodki rekreacyjne, ośrodki jeździeckie oraz obiekty do nich podobne wraz z obiektami towarzyszącymi, budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 11)turystyka –tereny przeznaczone pod lokalizację budynków czasowego zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, motele oraz obiekty do nich podobne, a także kampingi i tereny podobne wraz z obiektami towarzyszącymi, budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 12)usługi drobne – należy przez to rozumieć punkty usług fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania, wypożyczalnie filmów, a także obiekty do nich podobne wraz z obiektami towarzyszącymi, budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 13)usługi wychowania i kształcenia– tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiekty do nich podobne, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 14)zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 15)zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych zawierających więcej niż 2 mieszkania lub ich zespół, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 16)zdrowie - tereny przeznaczone pod lokalizację przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, pracowni protetyki oraz obiekty do nich podobne wraz z obiektami towarzyszącymi, budynkami gospodarczymi i obiektami do parkowania, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą i innymi powierzchniami biologicznie czynnymi oraz obiektami małej architektury;
- 17)zieleni urządzona- należy przez to rozumieć tereny pod lokalizację zieleni parkowej, skwerów, placów zabaw.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne, małą architekturę, urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
 - b) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) w całym obszarze planu, z wyłączeniem terenu 1KDD, dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych oraz następujące ustalenia:
 - a) wolnostojące nośniki reklamowe dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 1U i 4ZP/1, przy zachowaniu nieprzekraczalnej wysokości 12 m, mierzonej od poziomu terenu przy tym nośniku do najwyższego jego punktu,
 - b) dla nośników reklamowych w formie tablic i szyldów, umieszczanych na elewacjach budynków obowiązuje ujednolicenie gabarytu, formy i stylu nośników reklamowych w przypadku sytuowania kilku tego typu obiektów, znajdujących się na jednej elewacji;
- 5) następujące części budynków nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy więcej niż:
 - a) 1,30 m - w przypadku schodów zewnętrznych, wejść do budynków, klatek schodowych, zadaszeń nad wejściami i wjazdami, pochylni i ramp,
 - b) 1,0 m - w przypadku balkonów, wykuszy, logii, galerii, witryn i tarasów,
 - c) 0,8 m - w przypadku okapów, gzymsów, elementów odwodnienia i wystroju elewacji,
 - 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.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40^0 ;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1U powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1000m^2 , z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 2MW-U powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1500m^2 , z zastrzeżeniem pkt 6;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN-U powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 800m^2 dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie wolnostojącym, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - b) 500m^2 dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie bliźniaczym, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) w przypadkach nie wymienionych w pkt. 2, 3, 4, powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5m^2 ;
- 6) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek o maksymalnie 10%;
- 7) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 18 m, dla działek, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) 9 m, dla działek, o których mowa w pkt 4,
 - c) 5 m, dla działek, o których mowa w pkt 5.

§ 7. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

1) zaleca się zagospodarowanie zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) 2MW-U należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego,

b) 3MN-U należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

§ 8. 1. Teren 1KDD ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zieleń, obiekty małej architektury, a także dopuszcza się urządzenia techniczne - zgodnie z ustaleniami dla terenów. Nie dopuszcza się tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych i nośników reklamowych.

§ 9. 1. Obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

1) wskaźnik 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie;

2) 2 miejsca postojowe dla usług o prowadzonych na powierzchni od 6 m² do 20 m², z zastrzeżeniem pkt 6;

3) 5 miejsc parkingowych dla usług o prowadzonych na powierzchni powyżej 20 m² do 50 m², z zastrzeżeniem pkt 6;

4) na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni usług wskaźnik co najmniej 1,5 miejsca parkingowego, z zaokrągleniem w górę, z uwzględnieniem pkt 3 i z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;

5) w przypadku lokalizacji obiektu usługowego, w którym powierzchnia sprzedaży jest większa niż 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;

6) dla obiektów turystyki, takich jak hotele, motele, schroniska i temu podobnych wskaźnik 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy lub motelowy.

2. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 1 należy usytuować na terenie i działkach budowlanych, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;

2) sieci uzbrojenia zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych;

3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody o głębokości nie przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości poniżej 10 m³ /dobę;

5) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej;

7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;

8) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiornika na terenie działki;

9) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;

10) obowiązuje objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;

11) obowiązuje usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika;

12) obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 11;

- 13) obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym zaleca się używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskoemisyjnych technologiach spalania;
- 14) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników indywidualnych;
- 15) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 16) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 17) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 18) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 19) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

§ 11. W całym obszarze planu obowiązuje strefa konserwatorska ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych;
- 2) art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) należy stosować odpowiednio;
- 3) nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej, w sposób określony zgodnie z ustaleniami dla terenów.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) finanse,
- b) gastronomia i rozrywka,
- c) handel detaliczny,
- d) kultura,
- e) magazyny i handel hurtowy,
- f) obsługa firm i klienta,
- g) sport i rekreacja,
- h) turystyka,
- i) usługi wychowania i kształcenia,
- j) zdrowie,
- k) zieleni urządzona;

2) uzupełniające:

- a) produkcja drobna,
- b) usługi drobne,
- c) infrastruktura drogowa,
- d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1)nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2)udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3)powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4)wysokość budynków, nie może być większa niż 12 m;
- 5)wymiar pionowy budowli krytych dachem, mierzony od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego jej punktu nie może być większy niż 9 m;
- 6)liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w postaci poddasza użytkowego;
- 7)w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązują dachy strome o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych,
 - b) obowiązują spadki połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 30⁰ do 60⁰ ,
 - c) obowiązuje przekrycie dachówką lub materiałem imitującym dachówkę.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się od terenu 1KDD, a także od innych dróg publicznych lub wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW-U ustala się przeznaczenie:

1)podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zieleń urządzone;

2)uzupełniające z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) finanse,
- b) gastronomia i rozrywka,
- c) handel detaliczny,
- d) kultura,
- e) obsługa firm i klienta,
- f) sport i rekreacja,
- g) usługi wychowania i kształcenia,
- h) zdrowie,
- i) usługi drobne,
- j) infrastruktura drogowa,
- k) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit.: a, b, c, d, e, f, g, h, i dopuszcza się zarówno jako samodzielne przeznaczenie działki budowlanej, jak i towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1)nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2)budynki mieszkalne wielorodzinne nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających terenu 1KDD;
- 3)udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 4)powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5)wysokość budynków, nie może być większa niż 12 m;

- 6) wymiar pionowy budowli krytych dachem, mierzony od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego jej punktu nie może być większy niż 9 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w postaci poddasza użytkowego;
- 8) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązują dachy strome o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych,
 - b) obowiązują spadki połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 30^0 do 60^0 ,
 - c) obowiązuje przekrycie dachówką lub materiałem imitującym dachówkę;
- 9) wzniesienie nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się na działce budowlanej nie mniejszej niż 1500 m^2 z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o określonych parametrach, dopuszcza się wzniesienie nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce budowlanej o powierzchni pomniejszonej o maksymalnie 10%;
- 11) obowiązuje zachowanie wskaźnika co najmniej 120 m^2 powierzchni działki na 1 mieszkanie.

4. Dojazd do terenu dopuszcza się od terenu 1KDD, 2KDW, a także od innych dróg publicznych lub wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN-U ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- b) zieleni urządzonej;

2) uzupełniające z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3:

- a) handel detaliczny,
- b) obsługa firm i klienta,
- c) sport i rekreacja,
- d) usługi wychowania i kształcenia,
- e) zdrowie,
- f) usługi drobne,
- g) infrastruktura drogowa,
- h) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, d, e, f dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym powierzchnia całkowita lokalu użytkowego nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Sport i rekreację dopuszcza się wyłącznie, na użytek własny.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu oraz następujące ustalenia:

- a) poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu obowiązuje zachowanie odległości podstawowych od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 o ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa zgodnie z przepisami odrębnymi:

- minimalną odległość budynków gospodarczych i garaży od gazociągu DN 350 o ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z dnia 7 grudnia 1995 r. nr 139 poz. 686) wskazuje linia oznaczona symbolem 1,

- minimalną odległość budynków mieszkalnych jednorodzinnych od gazociągu o ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z dnia 7 grudnia 1995 r. nr 139 poz. 686) wskazuje linia oznaczona symbolem 2;

- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków, nie może być większa niż 12 m;
- 5) wymiar pionowy budowli krytych dachem, mierzony od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego jej punktu nie może być większy niż 9 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w postaci poddasza użytkowego;
- 7) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązują dachy strome o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych,
 - b) obowiązują spadki połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 30° do 60° ,
 - c) obowiązuje przekrycie dachówką lub materiałem imitującym dachówkę;
- 8) wzniesienie nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się na działce budowlanej nie mniejszej niż:
 - a) 800 m² w przypadku budynku wolnostojącego, z zastrzeżeniem pkt 9,
 - b) 500 m² w przypadku budynku bliźniaczego, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o określonych parametrach, dopuszcza się wzniesienie nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej o powierzchni pomniejszonej o maksymalnie 10%.

5. Dojazd do terenu dopuszcza się od terenu 1KDD, 2KDW, a także od innych dróg publicznych lub wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4ZP/1 i 4ZP/2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleń urządzone;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 4ZP/1, obowiązuje:
 - a) zachowanie odległości podstawowych od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 oraz ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa, zgodnie odpowiednimi przepisami odrębnymi,
 - b) w pasie 4m, po 2 m od osi gazociągu, o którym mowa w lit. a obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - c) obowiązuje zapewnienie swobodnego dojazdu do gazociągu, o którym mowa w lit. a oraz zagospodarowanie umożliwiające możliwość swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- 2) nie dopuszcza się budynków, ani budowli krytych dachem.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ulice;
- 2) uzupełniające:
 - a) skwery,

b) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej,

c) obiekty infrastruktury wodociągowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) zielen przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - ulica wewnętrzna;

2) uzupełniające:

a) skwery,

b) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej,

c) obiekty infrastruktury wodociągowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) zielen przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 18. 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 na 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 20. Na obszarze objętym planem tracą moc uchwały:

- 1) nr XVIII/202/03 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 listopada 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odcinka drogi wojewódzkiej Bielany – Łany – Długoleka w środkowej części obrębu Wysoka, (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 17 z dnia 29 stycznia 2004r. poz. 344);
- 2) nr XXV/322/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 marca 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wschodniej wsi Wysoka – obszar A, (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 97 z dnia 27 maja 2004r. poz. 1735).

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/.../12
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 2 marca 2012 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/.../12
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 2 marca 2012 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/.../12
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 2 marca 2012 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3

Uzasadnienie

Uzasadnienie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północno-wschodniej części wsi Wysoka wraz z podsumowaniem, zgodnie z art. 55 ust. 3 i 42 pkt 2 ustawy 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.

Prace nad opracowaniem planu trwały od lutego 2011 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zaopiniowany i uzgodniony przez ustawowo wskazane instytucje. W toku formalno-prawnym dotyczącym sporządzania planu, zgodnie z art. 46 ustawy 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 przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w tym również dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu. Celem podjęcia niniejszego planu było dostosowanie przeznaczeń w obowiązujących planach uchwalonych w 2003r. i w 2004r. do ustaleń zmienionego w 2009r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także poprawa warunków inwestowania w obszarze planu, w szczególności w zakresie dopuszczenia wykorzystania poddasza nieużytkowego jako dodatkowej kondygnacji. Zmiany przewidziane w projekcie niniejszego planu pozwolą na zagospodarowanie terenów dotychczas niewykorzystanych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowe, w nawiązaniu do już istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

1. Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem planu, we współpracy z zespołem opracowującym projekt planu. Przed opracowaniem planu sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W planie uwzględniono zalecenia ekofizjografii i prognozy co powinno zapewnić minimalizowanie niekorzystnych skutków dla środowiska i jego prawidłowe funkcjonowanie. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z konkluzją zawartą w Prognozie oddziaływania na środowisko „Ustalenia analizowanego planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społecznego gminy. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w sposób znaczący w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają wiele rozwiązań korzystnych dla środowiska na obszarach zurbanizowanych, dlatego prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach planu gdyż zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska w kontekście istniejących uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy oraz istniejącego stanu środowiska.”

2. Opinie właściwych organów

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedstawiony do zaopiniowania Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska i otrzymał pozytywną opinię – zgodnie z pismem znak WSI.410.366.2011.JA z dnia 1 września 2011r. W piśmie tym złożono uwagę dotyczącą Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu - braku analizy rozwiązań alternatywnych. W efekcie tej opinii uzupełniono zawartość prognozy, zgodnie z opinią organu. Projekt planu został przedstawiony do opiniowania i uzgodnienia również Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu. Organ ten nie przedstawił stanowiska w terminie 21 dni, co tym samym uważa się za równoznaczne z zaopiniowaniem i uzgodnieniem projektu planu, zgodnie z art. 24 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Zgłoszone uwagi i wnioski

Do procedury planistycznej nie zgłoszono wniosków w związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem o ogłoszeniu do przystąpienia do planu (w zw. z art. 17 pkt 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.)). Wytyczne i wnioski złożone do projektu planu przez organy opiniujące i uzgadniające dotyczyły informacji z zakresu kompetencji

tych instytucji lub przywołania niezbędnych do uwzględnienia przepisów i aspektów. Wnioski szczegółowo rozpatrzono i zostały uwzględnione w opracowywanym projekcie planu z uwzględnieniem specyfiki terenu i przedmiotu planu. W trakcie opracowania projektu planu zwrócono się również do podmiotów zarządzających sieciami o wytyczne i informacje do opracowania planu. Wytyczne te i informacje zostały przeanalizowane w zakresie możliwości uwzględnienia w planie. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu uwag nie złożono.

4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko

Postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było prowadzone.

5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić do: 1. oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu, 2. przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ad 1. W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko: - w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji, - w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska, - w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwość prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji mpzp i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej. Ad. 2. W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń mpzp powinny być okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji mpzp, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).