

## **UCHWAŁA NR XXII/ 112 /2000 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 20 kwietnia 2000 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi  
Wysoka - część zachodnia, gmina Kobierzyce.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 1996 roku Nr 13, poz. 74 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVII/244/98 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 2 kwietnia 1998 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wysoka - część zachodnia, gmina Kobierzyce, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

### § 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wysoka - część zachodnia, gmina Kobierzyce w granicach przedstawionych na rysunku planu, którego ustalenia wyrażone są w postaci:

- 1) rysunku planu w skali 1 : 2 000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały,
- 2) niniejszej uchwały.

### DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

#### § 2

1. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią - od wschodu i północy granica miasta Wrocławia oraz granice działek 6, 12, 1/2 ; od południa ul. Radosna i Chabrowa.
2. W planie ustalono:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
  - 2) linie rozgraniczające dróg publicznych,
  - 3) na zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - 4) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów,
  - 5) szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - 6) tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu.

#### § 3

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
2. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
3. przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
5. terenie - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, do którego odnoszą się odrębne ustalenia planu, oznaczony numerem i symbolem funkcji,
6. przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć działalność dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie bez żadnych warunków dodatkowych,
7. przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, uzupełniająca lub wzbogacająca przeznaczenie, dopuszczoną do lokalizacji w danym obszarze przy spełnieniu dodatkowych warunków,

#### § 4

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako :

1. obsługa firm - należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, wynajęcie specjalistów, badania, wdrożenia, działalność związana z prowadzeniem interesów : działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp.,
2. transport - należy przez to rozumieć działalność związaną z przewozem, magazynowaniem, importem i eksportem różnorodnych materiałów i produktów, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych,
3. handel detaliczny - należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, w domach towarowych, halach targowych i handlowych, sklepach punktach handlowych, a także naprawy artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc itp.,
4. finanse - należy przez to rozumieć działalność związaną z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także ubezpieczenia i fundusze emerytalno-rentowe,
5. turystyka - należy przez to rozumieć działalność obiektów i zespołów o walorach turystycznych, działalności biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów, a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna,
6. gastronomia - należy przez to rozumieć działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, drink barów, barów szybkiej obsługi, cukierni, lodziarni, cocktail barów, barów śniadaniowych, klubów nocnych, placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,
7. wypoczynek - należy przez to rozumieć działalność obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych, ośrodków kulturalnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, tereny

- zieleni przeznaczone na cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, lasy, kompleksy parkowo-leśne, parki rozrywki, trasy rowerowe i piesze, szlaki turystyczne,
8. kultura - należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek publicznych, wypożyczalni kaset video,
  9. administracja - należy przez to rozumieć działalność administracji publicznej, policji i wojska.

## § 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica opracowania planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach użytkowania,
  - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
  - 4) obowiązujące linie zabudowy,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) strefa ochronna gazociągu wysokiego ciśnienia
3. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

## USTALENIA OGÓLNE

### § 6

1. Ustala się strefy ochronne gazociągów wysokiego ciśnienia, których przebieg pokazany jest na rysunku planu, o szerokości wynoszącej 15,0m po obu stronach oraz 16,25m po obu stronach w przypadku realizacji obiektu użyteczności publicznej.
2. Ustala się strefę ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 300 relacji Ołtaszyn-Biernatki, o szerokości wynoszącej 20,0 m po obu stronach gazociągu zgodnie z rysunkiem planu.
3. Obszar o którym mowa w ust. 1 i 2 stanowi strefę kontrolowaną, w której operator gazociągów jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.
4. Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy kontrolowanej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie stacji redukcyjno - pomiarowej gazu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9EI, przed wydaniem pozwolenia na budowę.
5. Dla stref, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - 2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
  - 4) w rejonie skrzyżowań z układem komunikacyjnym jeżeli odległość pionowa mierzona od zewnętrznej powierzchni gazociągu do powierzchni jezdni jest mniejsza niż 1,2m ustala się obowiązek zastosowania zabezpieczenia w postaci płyt żelbetowych o odpowiedniej wytrzymałości, która przeniesie dodatkowe obciążenia naziemu taborem samochodowym,
  - 5) zakaz sadzenia drzew i krzewów, zagospodarowanie zielenią niską,

- 6) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągów podczas eksploatacji,
- 7) dla terenów, przez które przebiegają strefy ochronne gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się maksymalną powierzchnię terenu zabudowanego na 30% powierzchni terenu przeznaczonego do lokalizacji zabudowy.

#### § 7

1. Ze względów eksploatacyjnych ustala się obowiązek pozostawienia 3m pasa komunikacyjnego wzdłuż rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z administratorem sieci urządzeń melioracyjnych prac związanych z tymi urządzeniami.

#### § 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 20% powierzchni terenu pod zieleń.

#### § 9

Ustala się obowiązek indywidualnego badania warunków gruntowo-wodnych przed podjęciem działań inwestycyjnych.

#### § 10

Wymogi związane ze strefą nalotu na lotnisko

1. Ustala się konieczność uzgadniania z Dowództwem Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej lokalizowana obiektów przekraczających wysokość 50 m nad poziom terenu.
2. Ustala się zakaz podejmowania działalności wiążącej się z emisją zanieczyszczeń atmosfery pogarszających widoczność.

#### § 11

1. Dla ustalonych obowiązujących linii zabudowy ustala się obowiązek lokalizacji nowo wznoszonych budynków w miejscach wskazanych przez te linie z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
2. Dopuszcza się przerwanie obowiązującej linii zabudowy przez tereny komunikacji wewnętrznej.

## DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1

#### **Przeznaczenie obszarów i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu**

#### § 12

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **IMN**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się budynki jednorodzinne w układzie szeregowym.

3. Na terenach zabudowy, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) wysokość budynków do 3 kondygnacji, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 3) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce zabudowy jednorodzinnej,
  - 4) minimalną wielkość działki na 400m<sup>2</sup>.

#### § 13

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **2MN**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę jednorodziną w układzie wolnostojącym, szeregowym, bliźniaczym
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się :
  - 1) wysokość budynków do 3 kondygnacji, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 4) minimalną wielkość działki dla zabudowy w układzie wolnostojącym na 600m<sup>2</sup>, bliźniaczym i szeregowym 400m<sup>2</sup>,
  - 5) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce zabudowy jednorodzinnej.

#### § 14

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **3MN**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę jednorodziną w układzie wolnostojącym.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi określone w § 4 jako :
  - 1) obsługa firm,
  - 2) handel detaliczny – z wyłączeniem domów towarowych, hal targowych i handlowych.
4. Na terenach zabudowy, o której mowa w ust. 1 ustala się :
  - 1) wysokość budynków do 3 kondygnacji, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 3) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce zabudowy jednorodzinnej,
  - 4) minimalną wielkość działki na 600m<sup>2</sup>.

#### § 15

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **4MN/U**.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się :
  - 1) budynki jednorodzinne z możliwością usług wbudowanych oraz obiekty usługowe.
3. Usługi, o których mowa w ust. 2 to rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 4 :
  - 1) obsługa firm,

- 2) handel detaliczny - z wyłączeniem hal targowych i handlowych,
  - 3) finanse - tylko obsługi klienta,
  - 4) gastronomia,
  - 5) turystyka,
  - 6) kultura,
  - 7) administracja,
  - 8) służba zdrowia.
4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
- 1) wysokość budynków do 3 kondygnacji, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 3) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce zabudowy jednorodzinnej.
  - 4) na obszarach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zapewnienie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich przez właściciela lub władającego we własnym zakresie, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

#### § 16

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **5MW/U**.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę wielorodzinną, zabudowę jednorodziną, możliwość lokalizacji usług wbudowanych oraz obiektów usługowych.
3. Usługi, o których mowa w ust. 2 to rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 4 :
  - 1) obsługa firm,
  - 2) handel detaliczny - z wyłączeniem hal targowych i handlowych,
  - 3) finanse,
  - 4) turystyka – z wyłączeniem hoteli, moteli, campingów, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych,
  - 5) gastronomia,
  - 6) wypoczynek,
  - 7) kultura,
  - 8) administracja,
  - 9) służba zdrowia.
4. Na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej ustala się :
  - 1) wysokość budynków do 4 kondygnacji, 4 kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi 1KZ 1/2 należy ustalić indywidualnie na podstawie analizy skutków oddziaływań drogi na projektowane zagospodarowanie terenu.

#### § 17

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **6MW/U**.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę wielorodzinną z możliwością usług wbudowanych oraz obiekty usługowe.
3. Usługi, o których mowa w ust. 2 to rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 4:
  - 1) obsługa firm,
  - 2) handel detaliczny,

- 3) finanse,
  - 4) turystyka – z wyłączeniem campingów, domów wycieczkowych,
  - 5) gastronomia,
  - 6) wypoczynek,
  - 7) kultura,
  - 8) administracja,
  - 9) służba zdrowia,
  - 10) transport.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej ustala się :
- 1) wysokość budynków do 4 kondygnacji, 4 kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### § 18

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **7MW**.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę wielorodzinną.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się :
  - 1) wysokość budynków do 4 kondygnacji, 4 kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### § 19

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **8MN/MW**.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę jednorodziną oraz wielorodzinną.
3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej ustala się :
  - 1) wysokość budynków do 3 kondygnacji, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi 1KZ 1/2 należy ustalić indywidualnie na podstawie analizy skutków oddziaływań drogi na projektowane zagospodarowanie terenu.

#### § 20

1. Wyznacza się teren urządzeń technicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **9EI**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się użytkowanie terenu pod węzeł gazowy „Ołtaszyn”.

#### § 21

1. Wyznacza się tereny pod stację transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolem **10EE**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązek budowy stacji jako budynku murowanego,
  - 2) obowiązek przekrycia dachem czterospadowym krytym dachówką.

## Rozdział 2 Komunikacja

### § 22

1. Wyznacza się tereny ulic oznaczone na rysunku planu symbolami KZ, KL, KD, KP w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wyznacza się szerokości w liniach rozgraniczających oraz odpowiednie uwarunkowania:
  - 1) 1 KZ 1/2 - ulica zbiorcza klasy Z 1/2 szerokości 25m, z dopuszczeniem szerokości 20m w zależności od lokalnych uwarunkowań w liniach rozgraniczających; przekrój drogi miejski, jezdnia szerokości 7 m, obustronne ciągi pieszo-rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni; dostęp do drogi wyłącznie w miejscu wyznaczonym na rysunku planu;
  - 2) 2 KL - ul. Ołtaszyńska o funkcji ulicy lokalnej; szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, szerokość jezdni 7 m; po wschodniej stronie chodnik szerokości 2 m, po stronie zachodniej droga pieszo-rowerowa szerokości 3 m, szerokość pasa zieleni ulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań; obsługa przyległych terenów.
  - 3) 3 KL - ul. Obróńców Poczty Gdańskiej o funkcji ulicy lokalnej szerokości 15 m w liniach rozgraniczających; szerokość jezdni 6 m; obustronne chodniki; zieleń uliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań; obsługa przyległych terenów.
  - 4) 4 KL - ul. Chabrowa o funkcji ulicy lokalnej; szerokość w liniach rozgraniczających uwarunkowana istniejącym zainwestowaniem od 9 do 15 m; szerokość jezdni 6 m; chodniki obustronne; zieleń uliczna zmiennej szerokości w zależności od lokalnych uwarunkowań; obsługa przyległych terenów.
  - 5) 5 KL - ulica lokalna; szerokości w liniach rozgraniczających od 12 do 15 m; jezdnia szerokości 6 m; obustronne chodniki.
  - 6) 6 KD - ulice dojazdowe; szerokości w liniach rozgraniczających 15 m; szerokość jezdni 5 m; obustronne chodniki; dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych; pasy zieleni ulicznej w zależności od uwarunkowań lokalnych;
  - 7) 7 KD - ulice dojazdowe; szerokość w liniach rozgraniczających 12 m; szerokość jezdni 5 m; obustronne chodniki; dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych równoległych; zieleń uliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań; obsługa przyległych terenów.
  - 8) 8 KD - ulice dojazdowe; szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; jednoprzestrzenna nawierzchnia pieszo-jezdna szerokości 5 m, pozostała przestrzeń ulicy przeznaczona na zieleń i miejsca postojowe, ulice zakończone placem 12x12 m do zawracania samochodów osobowych; obsługa przyległych terenów.
  - 9) 9 KD - ulica dojazdowa szerokości 10 m w liniach rozgraniczających; jednoprzestrzenna nawierzchnia pieszo-jezdna szerokości 5m., pozostała przestrzeń ulicy przeznaczona na zieleń i miejsca postojowe; obsługa przyległych terenów.
  - 10) 10 KD - istniejąca droga dojazdowa szerokości 6 m w liniach rozgraniczających; droga o charakterze pieszo-jezdnym z nawierzchnią szerokości 6 m;
  - 11) 11KD - ulice dojazdowe szerokości 8 m w liniach rozgraniczających; nawierzchnia jednoprzestrzenna pieszo-jezdna szerokości 5 m zakończona placem do zawracania o wymiarach 12x12 m; obsługa przyległych terenów.



- 12) 12 KD - istniejąca ulica dojazdowa o szerokości 5 m w liniach rozgraniczających; szerokość nawierzchni pieszo-jezdnej 5 m; w części północnej zakończona placem manewrowym 12x12m;
  - 13) 13 KD - ulice dojazdowe szerokości 8 m w liniach rozgraniczających; szerokość jezdni 5m.; dwustronne chodniki; obsługa przyległych terenów.
  - 14) 14 KD - ulica dojazdowa szerokości 6 m w liniach rozgraniczających; nawierzchnia jednoprzestrzenna pieszo-jezdna szerokości 6 m; ulica zakończona placem 14x14 m;
  - 15) 15 KD - droga dojazdowa do terenów rolnych; szerokość w liniach rozgraniczających 5 m; szerokość jezdni 3,5 m;
  - 16) 16 KP - droga pieszka szerokości 3 m w liniach rozgraniczających.
3. Ulice, o których mowa w ust. 2 od pkt 4 do pkt 14 należy projektować wg zasad ruchu uspokojonego.
  4. Ulice oznaczone w rysunku planu liniami przerywanymi są ulicami o nieobowiązującym przebiegu.

### Rozdział 3 Uzbrojenie terenu

#### § 23

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1. Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic
2. Dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w Dziale II.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
4. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
5. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
6. Dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego na terenach własnych inwestorów w przypadku niemożności zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających ulic.

#### § 24

##### Zaopatrzenie w wodę

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z Automatycznej Stacji Uzdatniania Wody Księginice, z istniejącego przewodu wodociągowego  $\varnothing$  160 ułożonego wzdłuż drogi relacji Śleza – Wysoka oraz wzdłuż ulicy Chabrowej, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,

- 2) rozbudowę sieci wodociągowej, o której mowa w pkt. 1, na tereny objęte planem poprzez realizację sieci rozdzielczej ułożonej zgodnie z zapisem w § 23 ust. 1 – 6,
- 3) rozbudowę istniejącej sieci w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców,
- 4) wymiana odcinków sieci wodociągowej, które ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwalają na dostawę wody w odpowiedniej ilości i o odpowiednim ciśnieniu do terenów objętych planem.
- 5) budowę dodatkowych ujęć głębinowych wody oraz Stacji Uzdatniania Wody zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
- 6) budowę odcinka magistrali wodociągowej, ułożonej wzdłuż planowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KZ1/2 wg wariantu I jej realizacji,
- 7) możliwość w zaopatrzenia w wodę z projektowanej dla miasta Wrocławia magistrali wodociągowej.

## § 25

### Odprowadzanie ścieków sanitarnych

1. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków, systemem grawitacyjno – tłocznym, do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez użytkownika oczyszczalni,
  - 2) rozbudowę i modernizację istniejącej oczyszczalni , o której mowa w pkt.1,
  - 3) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
  - 4) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w § 23 ust. 1 – 6,
  - 5) budowę sieciowych przepompowni ścieków sanitarnych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem, 3MN, 4MN/U, 6MW/U, odprowadzającej ścieki do planowanej kanalizacji w rejonie ulicy Chabrowej,
  - 6) budowę pompowni przewalowych pompowni ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych ulic lub na terenach własnych Inwestora,
  - 7) wyznacza się orientacyjne miejsce lokalizacji przepompowni ścieków, o których mowa w ust. 5 i 6 z dopuszczeniem zmiany ich usytuowania wg lokalnych uwarunkowań,
  - 8) dla terenów zabudowy jednorodzinnej, do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej, budowę szczelnych zbiorników na nieczystości płynne i ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków,
  - 9) dla terenów zabudowy jednorodzinnej, do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.

## § 26

### Odprowadzanie ścieków deszczowych

1. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się.
  - 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
  - 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w § 23 ust. 1 – 6,
  - 3) budowę przepompowni wód deszczowych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7MW,

- 4) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
- 5) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3,
- 6) odprowadzenie wód deszczowych do rzeki Ślęzy, na warunkach określonych przez administratora rzeki,
- 7) zarurowanie rowów otwartych kolidujących z planowanym zainwestowaniem na warunkach określonych przez właściciela rowu,
- 8) konieczność opracowania kompleksowego programu uporządkowania gospodarki wodami opadowymi i gruntowymi obszarów będących w zlewni rowu S-31
- 9) modernizacja zarurowanego odcinka rowu S-31 o  $\varnothing$  1,0 w sposób umożliwiający odbiór wód deszczowych.

## § 27

### Zaopatrzenie w energię elektryczną

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie terenów objętych planem z kierunku GPZ – Bielany Wrocławskie poprzez dowiązanie się do istniejącej sieci średniego napięcia we wsi Bielany Wrocławskie,
  - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu 10 EE, na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Wrocław SA,
  - 3) powiązanie planowanej sieci średniego napięcia, o której mowa w pkt. 2, z istniejącą linią kablową średniego napięcia, ułożoną wzdłuż ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej, na terenie m. Wrocławia,
  - 4) lokalizację stacji transformatorowych, o których mowa w pkt 2, na wydzielonych działkach na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN, 3MN oraz jako obiekty wolnostojące lub wbudowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 5MW/U, 6MW/U, 7MW,
  - 5) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, nie wymienionych w pkt.4, stosownie do potrzeb, przy znacznym zwiększeniu mocy zapotrzebowanej,
  - 6) likwidację istniejącej stacji transformatorowej R-3084, kolidującej z planowanym zainwestowaniem, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN po wybudowaniu nowej stacji transformatorowej,
  - 7) wykonanie sieci niskiego napięcia według zaleceń Zakładu Energetycznego Wrocław SA, z uwzględnieniem istniejących stacji transformatorowych i sieci niskiego napięcia,

## § 28

### Zaopatrzenie w gaz

1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) dostawę gazu z istniejącej sieci średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
  - 2) przebudowę istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia w ulicy Chabrowej na gazociąg średniego ciśnienia ,

- 3) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia ułożonej zgodnie z zapisem w § 23 ust. 1 – 6,
- 4) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
- 5) wymóg zachowania stref bezpieczeństwa od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

#### § 29

##### Zaopatrzenie w energię ciepłą

1. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
  - 1) modernizację istniejących kotłowni na paliwo stałe, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego na paliwa płynne, gazowe lub elektryczne,
  - 2) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych,
  - 3) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

#### § 30

##### Gromadzenie i usuwanie odpadów

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

### Rozdział 4

#### **Wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

#### § 31

1. Przed podjęciem działalności na terenach wyznaczonych w planie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.
2. Istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania, poza drzewami owocowymi. Drzewostan przewidziany do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.
3. Przy obiektach usługowych dla samochodów osobowych zaleca się projektowanie parkingów ekologicznych to znaczy z dużą ilością zieleni niskiej i wysokiej.

### Rozdział 5

#### **Wymogi w zakresie ochrony zabytków archeologicznych**

#### § 32

Prace inwestycyjno-budowlane w obszarze istniejących stanowisk archeologicznych na rysunku planu musi wyprzedzać proces badań archeologicznych prowadzonych metodą wykopaliskową. Badania mogą być podjęte po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego

Oddziału Służby Ochrony Zabytków w myśl Rozporządzenia Ministra Kultury i Sztuki z 11 stycznia 1994 r. Dz. U. Nr 16 poz. 55. Dodatkowo warunkuje się stały nadzór archeologiczny w trakcie odhumusowania terenu między stanowiskami archeologicznymi. Ratownicze badania archeologiczne i stały nadzór konserwatorski finansuje inwestor. Wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 98 poz. 1150). Projekt inwestycji zlokalizowanej w obrębie stanowiska archeologicznego należy uzgodnić z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

### DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 33

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/97/92 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 7 z 17 czerwca 1992 poz. 52) w części dotyczącej obszaru objętego Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego wsi Wysoka – część zachodnia.

#### § 34

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- na 0% w przypadku zbycia terenu na komunikację;
- na 12% w przypadku zbycia terenu na cele mieszkaniowe.

#### § 35

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kobierzyce.

#### § 36

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**UCHWAŁA NR XXX/154/2000  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 31 sierpnia 2000 roku**

**zmieniająca uchwałę Rady Gminy Kobierzyce Nr XXII/112/2000 z dnia 20 kwietnia 2000 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wysoka - część zachodnia, gmina Kobierzyce.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 1996 roku Nr 13, poz. 74 z późn. zmian.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 z późn. zmian.), Rada Gminy Kobierzyce postanawia:

§ 1

3. Uchylić ustalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wysoka – część zachodnia, gmina Kobierzyce** w obrębie obszaru ograniczonego - od wschodu i północy granicą miasta Wrocławia oraz granicami działek nr 6, 12, 1/2; od południa przebiegiem ulic Radosna i Chabrowa.
4. Przyjąć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w ust. 1 w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się zarządowi Gminy Kobierzyce.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ukazania się w dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

