

z dnia 11 stycznia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. 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., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wysoka, 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 szczególnymi.

§ 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 jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna- tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 3) 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, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m², 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** – urządzenia, 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, plakatowanie, 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;
- 4) zieleni urządzona;
 - 5) zieleni niska;
 - 6) droga publiczna klasy G – główna;
 - 7) droga publiczna klasy Z – zbiorcze;
 - 8) droga publiczna klasy L – lokalna;
 - 9) droga publiczna klasy D – dojazdowa;
 - 10) droga wewnętrzna.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Na terenie objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 40m, po 20m od osi gazociągu, w obrębie której obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 350 o ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa;
- 2) ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wynoszącą 22m, po 11m od osi linii, w obrębie której obowiązują:
 - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia zieleni wysokiej w pasie o szerokości 22m, po 11m od osi linii,
 - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,

- d) przy zbliżeniach do linii innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi, obowiązuje przystosowanie ich konstrukcji do wymogów przepisów odrębnych;
- 3) ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, wynoszącą 10m, po 5m od osi linii, w obrębie której obowiązuje:
 - a) do czasu skablowania lub przełożenia linii, wyklucza się lokalizację budynków,
 - b) zakaz sadzenia zieleni wysokiej w pasie o szerokości 10m, po 5m od osi linii,
 - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,
 - d) przy zbliżeniach do linii innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi, obowiązuje przystosowanie ich konstrukcji do wymogów przepisów odrębnych.

§ 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:
 - a) tereny oznaczone symbolem MW, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolem MN, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) tereny oznaczone symbolem MN/U, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - d) tereny oznaczone symbolem UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 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: MN
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 800m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 18m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 160°;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 18m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 160°;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500m²,
 - 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°;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, W:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500m²,
 - 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°;
- 5) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 2m,
 - 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 wyposażyć 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 10m³/dobę, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) dopuszcza się na terenie W budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/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, rozsączanie 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. (stwierdzona nieważność)¹

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, gastronomia, finanse, obsługa firm i klienta, usługi drobne, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, niepubliczne usługi oświaty, kultury,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) zieleń urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, 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) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) kształtowanie budynków mieszkalnych - jako wolnostojących;

¹ Stwierdzona nieważność §14, §21, §26 ust.4 i ust.6 uchwały nr XLV/846/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wysoka oraz załącznika nr 1 do uchwały w zakresie wyznaczonych w liniach rozgraniczających terenów o symbolach 1MW, 2MW i 1W – rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego Nr NK-N.4131.52.6.2023.MC2 z dnia 1 marca 2023r., prawomocność rozstrzygnięcia nadzorczego od dnia 1 kwietnia 2023r.

- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL/KDZ docelowo drogi publicznej klasy Z, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych klasy D oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;
- 6) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 7) 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% mierzonych 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 na powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) obowiązuje intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 0,8;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m²;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m²;
- 6) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800m² dla jednego budynku jednorodzinnygo typu wolnostojącego;

- 7) ustalenia, o których mowa w pkt 6 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 8) obowiązuje wskaźnik co najmniej 800m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów 1MN i 2MN należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDL/KDZ lub 1KDL;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 3MN należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDD lub 2KDD lub terenu drogi wewnętrznej 3KDW.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej 20m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 3) obowiązuje lokalizacja garaży i miejsc parkingowych na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja;
- 4) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 5) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

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

8. Dla terenów 1MN i 2MN w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 1.

9. Dla terenu 2MN w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 2.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego łącznej powierzchni sprzedażowy nie większej niż 150m², kultury, usług drobnych, sportu i rekreacji, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleni 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, 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. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych klasy D oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;
- 6) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla terenu 2MN/U oraz części terenu 1MN/U znajdującego się poza strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej 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: ceglasy, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) dla części terenu 1MN/U znajdującego się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia §9 pkt 1,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) 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. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 8) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe;
- 9) dla fragmentu terenu wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia §9 pkt 3.

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 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 1,0;

- 4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 800m² dla jednego budynku jednorodzinny typu wolnostojącego,
 - b) 2000m² dla jednego budynku usługowego;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 6) obowiązuje wskaźnik co najmniej 1200m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 7) dla fragmentu terenu położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia §9 pkt 1;
- 8) dla fragmentu terenu wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia §9 pkt 3.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu 1MN/U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej 2KDD;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 2MN/U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej 2KDD lub terenu drogi wewnętrznej 2KDW.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 20m²;
- 3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² do 50m²;
- 4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 5) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² 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 zabudowy usługowej.

7. Fragment terenu 1MN/U znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia §9 pkt 1.

8. Fragment terenu 1MN/U jest wpisany do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3.

9. Teren 1MN/U oraz część terenu 2MN/U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o łącznej powierzchni sprzedażowej nie większej niż 1000m², kultury, usług drobnych, sportu i rekreacji, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) 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. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 7m;
- 5) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) 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 należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna – 3,5;
- 4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2500m² dla jednego budynku usługowego;

- 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 wydzielanie tylko jednej takiej działki, 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów 1U i 2U należy zapewnić od strony dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW lub 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 0m² do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 4) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 5) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się;

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

- a) parki,
- b) skwery,
- c) zieleńce;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) ścieżki piesze, rowerowe.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy.

3. Teren 1ZP i fragment terenu 2ZP znajdują się w granicach:

- 1) strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia §9 pkt 1, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2;
- 3) terenu wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu 1ZP w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 3.

5. Fragment terenu 3ZP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/KDG** ustala się;

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona lub teren drogi publicznej;
 - a) zieleń urządzona z zakazem zabudowy,

- parki,
- skwery,
- zieleńce,
- dopuszcza się realizację drogi wojewódzkiej nr 372 (możliwy tryb realizacji inwestycji na podstawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej – ZRID);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) ścieżki piesze, rowerowe.

2. Teren 1ZP/KDG znajduje się w granicach:

- 1) strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia §9 pkt 1;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2;
- 3) terenu wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3.

3. W granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 3.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się;

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń niska;

- a) zieleńce,
- b) skwery;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) ścieżki piesze, rowerowe.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy.

3. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN350, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 1.

§ 21. (stwierdzona nieważność)²

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia kanalizacji

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się budynki związane z funkcją terenu pokryte dachem czterospadowym krytym dachówką.

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

4. Dla terenu 1K w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 2.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E**, **2E** ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

² Stwierdzona nieważność §14, §21, §26 ust.4 i ust.6 uchwały nr XLV/846/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wysoka oraz załącznika nr 1 do uchwały w zakresie wyznaczonych w liniach rozgraniczających terenów o symbolach 1MW, 2MW i 1W – rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego Nr NK-N.4131.52.6.2023.MC2 z dnia 1 marca 2023r., prawomocność rozstrzygnięcia nadzorczego od dnia 1 kwietnia 2023r.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się budynki przeznaczone na stacje transformatorowe urządzenia elektroenergetyczne przekryte dachem czterospadowym krytym dachówką.

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

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL/KDZ** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej - docelowo droga publiczna klasy zbiorczej.

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

- 1) parametry jak dla drogi klasy lokalnej – docelowo drogi klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 14m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Teren KDL/KDZ znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

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

- 1) parametry jak dla drogi klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 11m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 9m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. (stwierdzona nieważność)³

5. Fragment terenu 2KDD znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla której obowiązują ustalenia §9 pkt 1.

6. (stwierdzona nieważność)⁴

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: szerokość w liniach rozgraniczających min. 9m, jak na rysunku planu.

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

4. Fragment terenu 4KDW znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla której obowiązują ustalenia §9 pkt 1.

³ Stwierdzona nieważność §14, §21, §26 ust.4 i ust.6 uchwały nr XLV/846/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wysoka oraz załącznika nr 1 do uchwały w zakresie wyznaczonych w liniach rozgraniczających terenów o symbolach 1MW, 2MW i 1W – rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego Nr NK-N.4131.52.6.2023.MC2 z dnia 1 marca 2023r., prawomocność rozstrzygnięcia nadzorczego od dnia 1 kwietnia 2023r.

⁴ tamże

5. Fragment terenu 4KDW znajduje się w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW/KDG** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna - docelowo teren drogi klasy głównej (możliwy tryb realizacji inwestycji na podstawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej – ZRID).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: szerokość w liniach rozgraniczających min. 9m, jak na rysunku planu.

3. Teren KDW/KDG znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 marca 2023 r.

Poz. 1575

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.52.6.2023.MC2 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 1 marca 2023 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40),

stwierdzam nieważność

§ 14, § 21, § 26 ust. 4 i ust. 6 uchwały nr XLV/846/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wysoka oraz załącznika nr 1 do uchwały w zakresie wyznaczonych w liniach rozgraniczających terenów o symbolach 1MW, 2MW i 1W.

Uzasadnienie

Rada Gminy Kobierzyce na sesji w dniu 11 stycznia 2023 r. podjęła uchwałę nr XLV/846/2023 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wysoka, zwaną dalej „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru w dniu 30 stycznia 2023 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie:

- § 14 ust. 2 pkt 4 uchwały z istotnym naruszeniem art. 9 ust. 4, art. 20 ust. 1 w zw. z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, polegającym na naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, poprzez ustalenie dla terenów oznaczonych symbolami 1MW i 2MW wartości wskaźnika powierzchni całkowitej usług z naruszeniem postanowień studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce;
- § 21 uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej „rozporządzeniem”, polegającym na braku określenia obligatoryjnego wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy dla dopuszczalnej w ramach terenu 1W zabudowy;
- § 26 ust. 4 i ust. 6 uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 4 w zw. z art. 28 ustawy, polegającym na wprowadzeniu w planie miejscowym postanowień niezgodnych ze stanem faktycznym w zakresie położenia terenu 1KDD i 3KDW w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych oraz terenu 2KDD w zakresie położenia w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków.

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy. Zgodnie z jego treścią, istotne

naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, pozwala stwierdzić, że Rada Gminy Kobierzyce, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

Zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą całego aktu obejmującego część graficzną i tekstową, zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Zawartość planu miejscowego określa art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardy oraz sposób dokumentowania prac planistycznych) określa art. 16 ust. 1 ustawy oraz wydane, na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ust. 2 tego artykułu, rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Organ nadzoru zwraca jednak uwagę, że w analizowanym przypadku zastosowanie znajdzie poprzednio obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Zgodnie bowiem z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta przez Radę Gminy Kobierzyce w dniu 29 października 2021 r.

I

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Jak wynika z treści art. 20 ust. 1 zd. 1 ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

W § 14 uchwały Rada Gminy Kobierzyce wprowadziła ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW. Dla wskazanych terenów dopuszczono w ramach przeznaczenia uzupełniającego określone rodzaje zabudowy usługowej. W ust. 2 pkt 4 wskazanej regulacji Rada ustaliła, że w przypadku wprowadzenia usług ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300m² oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Zapis nie dotyczy jedynie niepublicznych usług oświaty, dla których ustalenia wprowadzono w punkcie 3.

Tereny 1MW i 2MW, wyznaczone w przedmiotowym planie miejscowym, w studium Gminy Kobierzyce, przyjętym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zlokalizowane są na terenach MW, dla których dopuszcza się usługi w przeznaczeniu uzupełniającym, przy czym: „maksymalny udział powierzchni realizującej przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 30% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej” (tabela nr 38, str. 74 studium).

Organ nadzoru zwraca uwagę, że zapis planu miejscowego w zakresie, w jakim ustala dla terenów oznaczonych symbolami 1MW i 2MW wartość wskaźnika powierzchni całkowitej usług na maksymalnym poziomie 50% jest niezgodny ze studium. Studium wprowadza bowiem ograniczenie w zakresie powierzchni usług realizowanych jako przeznaczenie dopuszczalne na maksymalnym poziomie 30%.

Jak wynika z wyjaśnień Gminy Kobierzyce, przesłanych pismem z dnia 21 lutego 2023 r., ustalenia planu zawarte w § 14 ust. 2 pkt 4 na terenach o symbolach 1MW i 2 MW nie są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się, że organy gminy przy tworzeniu i uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związane są ustaleniami studium. Stopień związania planu miejscowego ustaleniami studium uzależniony jest od szczegółowości zapisów studium, co oznacza, że zwiążanie to może być silniejsze lub słabsze. Stopień szczegółowości ustaleń studium zależy zatem od woli organu uchwalającego studium (wyrok NSA z dnia 1 lipca 2010 r., II OSK 904/10; z dnia 27 września 2007 r., II OSK 1028/07).

Wskazać należy, że przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu w studium nie są tym samym, co przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu w planie, inne są bowiem skutki tych aktów. Zapisy studium mają znaczenie przy uchwalaniu planu, natomiast ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w miejscowym planie wywoływać będą skutek wobec podmiotów zewnętrznych wobec organów gminy. Ustalenia studium nie mogą być przeniesione wprost do zapisów planu ale oczywistym jest również, że nie mogą być ze sobą sprzeczne (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 19 lipca 2010 r., sygn. akt II SA/Wr 223/10). Jak wskazał WSA w Krakowie w wyroku z dnia 1 lutego 2010 r., (sygn. akt II SA/Kr 1207/09), jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przestrzeganie zgodności treści tego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Takie stanowisko zajęły sądy administracyjne w innych orzeczeniach, m. in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 maja 2008 r. (sygn. akt II OSK 114/08). W podanym wcześniej wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie odniósł się także do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 11 lutego 2008 r. (sygn. akt II SA/Gl 817/06), który wyjaśnił m.in., że zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy służy gminie do określenia kierunków jej polityki przestrzennej. Stąd, zgodnie z art. 10 ust. 2 tej ustawy, jego postanowienia wyznaczają z zasady ogólne kierunki działalności i wskaźniki dla wydzielonych obszarów. Studium zawiera diagnozę zagospodarowania przestrzennego i określa politykę gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego, zwykle w dłuższym czasie. Postanowienia studium są dla organu sporządzającego plan wiążące (art. 9 ust. 4 przedmiotowej ustawy), co oznacza, że zapisy planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć.

Powyższe stanowisko potwierdza także orzecznictwo Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, który m.in. w wyroku z dnia 17 lipca 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 224/18, wskazał, że: „Plan miejscowy nie może wprowadzić zmian w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego. Studium nie ma, co prawda, mocy aktu powszechnie obowiązującego (nie jest aktem prawa miejscowego), lecz jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Niewątpliwie jest, że uchwałą w sprawie studium rada dokonuje swoistego samoograniczenia w zakresie uchwalanych planów zagospodarowania przestrzennego. Wprawdzie studium, określając politykę przestrzenną gminy, jest bardziej ogólnym i bardziej elastycznym aktem od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niemniej jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla planowania przestrzennego. Równocześnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Kobierzyce nie wprowadza regulacji, które pozwalałyby uznać, że naruszenia w zakresie braku spójności pomiędzy przedmiotową uchwałą Rady Gminy Kobierzyce, a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Kobierzyce są akceptowalne i mieszczą się w ramach ogólnej polityki przestrzennej Gminy Kobierzyce.

II

Mocą przedmiotowej uchwały, Rada Gminy Kobierzyce, w §21 wprowadziła szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W. W ust. 1 pkt 1 regulacji ustalono przeznaczenie podstawowe ww. terenu jako obiekty i urządzenia wodociągowe. W punkcie 2 ustalono przeznaczenie uzupełniające jako:

- a) usługi z zakresu sportu i rekreacji,
- b) infrastruktura techniczna,

- c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- d) zieleń urządzona.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Realizując ustawowy wymóg określenia powyższych parametrów Rada Gminy Kobierzyce w § 21 ust. 3 uchwały ustaliła zasady dotyczące kształtowania zabudowy, a w ustępie 4 wprowadziła ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego. W ustaleniach szczegółowych nie określono jednakże parametru maksymalnej wysokości zabudowy dla dopuszczonej na tym terenie zabudowy z zakresu obiektów i urządzeń wodociągowych, stanowiących przeznaczenie podstawowe terenu, oraz zabudowy usługowej, przewidzianej jako przeznaczenie uzupełniające terenu oznaczonego symbolem 1W.

W odpowiedzi na zapytanie Wojewody Dolnośląskiego, dotyczące braku powyższego parametru, Rada Gminy Kobierzyce wyjaśniła, że teren 1W jest terenem z istniejącym zainwestowaniem, a w trakcie sporządzania projektu planu przez pomyłkę ominięto ustalenie wysokości zabudowy.

Mając na uwadze powyższe uchybienie organ nadzoru zwraca uwagę, że określenie maksymalnej wysokości zabudowy służy postawieniu pewnej granicy w przestrzeni, ponad którą inwestorzy nie mają prawa realizować obiektów budowlanych. Określenie takiej wysokości wynikać może z już ukształtowanej wysokości istniejących obiektów i zamiaru kontynuowania takiej wysokości zabudowy, jak również z chęci wprowadzenia nowych założeń kształtowania ładu przestrzennego, podyktowanego względami architektonicznymi. Każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi więc określać maksymalną wysokość zabudowy, o ile oczywiście przewiduje możliwość wznoszenia na danym obszarze obiektów budowlanych (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 14 września 2016 r., IV SA/Po 321/16).

Stanowisko organu nadzoru jest również spójne z dotychczasowym orzecznictwem w tym zakresie. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 30 stycznia 2020 r. (sygn. akt II SA/Wr 773/19) Sąd ten wskazał, że: „Nie określono natomiast maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkaniowych, także dopuszczonych na tym terenie. Nie można przy tym zgodzić się z argumentacją organu, że nie było takiej potrzeby, gdyż dopuszczenie tej zabudowy jako uzupełniającej oznacza, że funkcja mieszkaniowa może istnieć tylko jako uzupełniająca w budynkach usługowych. Powyższe stanowisko nie znajduje potwierdzenia choćby w literalnym brzmieniu § 22 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, w którym wyraźnie mowa jest o zabudowie mieszkaniowej a nie o lokalach mieszkalnych w budynkach usługowych. (...) W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że jeżeli w planie przewidziane zostały tereny przeznaczone do określonej zabudowy, to obowiązkowo należy określić parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu). Przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. zawiera zamknięty katalog parametrów związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, które określa się w planie miejscowym. Brak więc któregokolwiek z powyższych ustaleń, jeżeli miał istotny wpływ na treść planu miejscowego, może stanowić naruszenie art. 28 u.p.z.p. skutkujące stwierdzeniem nieważnością, gdyż brak ten uniemożliwiać może danego rodzaju zabudowę, pomimo jej dopuszczenia w planie”. W wyroku z dnia 5 sierpnia 2021 r. (sygn. akt II SA/Wr 126/21) Sąd ten podtrzymał dotychczasowe stanowisko.

Mając na uwadze, że ustalenie w planie miejscowym wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy stanowi obligatoryjny element planu miejscowego jego brak skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności wszystkich pozostałych ustaleń dla terenu 1W oraz załącznika graficznego nr 1 do uchwały w zakresie wyznaczonego w liniach rozgraniczających terenu o symbolu 1W.

Organ nadzoru wskazuje ponadto, że w § 26 uchwały Rada Gminy Kobierzyce wprowadziła ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD. W ustępie 4 wprowadzono zapis, zgodnie z którym tereny, o których mowa w ust. 1 (1KDD i 2KDD) znajdują się z granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2. Ponadto, zgodnie z ustępem 6: „Fragment terenu 2KDD znajduje się w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia

§ 9 pkt 3”. Jak wynika z analizy załącznika graficznego do uchwały oraz wyjaśnień Gminy Kobierzyce w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych znajduje się jedynie teren 2KDD, a teren 1KDD jest położony poza tą strefą. Ponadto, niezgodny ze stanem faktycznym i załącznikiem graficznym jest zapis ustępu 6 stanowiący o położeniu fragmentu terenu 2KDD w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków.

Zdaniem organu nadzoru wskazane powyżej zapisy uchwały wprowadzają w błąd, co do faktycznego położenia ww. terenów względem strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych i granic terenu wpisanego do rejestru zabytków i z tego powodu wymagają wyeliminowania z treści planu miejscowego. Jednocześnie organ nadzoru zauważa, że stwierdzenie nieważności § 26 ust. 4 uchwały, który jednocześnie prawidłowo informuje o położeniu terenu 2KDD w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych terenu powoduje, że informację w zakresie położenia terenu 2KDD w zasięgu tej strefy należy odczytywać z załącznika graficznego do uchwały.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
Jarosław Obremski