

z dnia 11 stycznia 2023 r.

## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części wsi Wysoka – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXXIII/614/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej 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 uchwała, co następuje:

### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części wsi Wysoka – część A, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 (stwierdzona nieważność)<sup>1</sup> 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 4, w planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych 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,

<sup>1</sup> Stwierdzona nieważność dot. załącznika graficznego nr 1 do uchwały nr XLV/845/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części wsi Wysoka – część A w zakresie wyznaczonego w liniach rozgraniczających terenu o symbolu 3WS – rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego Nr NK-N.4131.52.5.2023.MC2 z dnia 28 lutego 2023r., prawomocność rozstrzygnięcia nadzorczego od dnia 1 kwietnia 2023r.

- 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;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) 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 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 150m<sup>2</sup>, 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;
- 3) tereny rolnicze;
  - 4) lasy;
  - 5) tereny wód powierzchniowych;
  - 6) droga publiczna klasy G – główna;
  - 7) droga publiczna klasy Z – zbiorcza;
  - 8) droga publiczna klasy L – lokalna;
  - 9) droga publiczna klasy D – dojazdowa;
  - 10) droga transportu rolnego;
  - 11) teren elektroenergetyki;
  - 12) teren urządzeń zaopatrzenia w gaz.

## **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 30m, po 15m od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN300, DN200 oraz DN150 PN 6,3MPa;
- 2) ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 4m, po 2m od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN150;
- 3) ustala się strefę techniczną od 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 pobytym ludzi, obowiązuje przystosowanie ich konstrukcji do wymogów przepisów odrębnych;
- 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią  $Q_{1\%}$  oraz  $Q_{10\%}$  - ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

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

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

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

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

**§ 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) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne:
- a) 2/86/81-28 AZP :
- ślad osadniczy –neolit, kultura ceramiki węglowej rytej,
  - ślad osadniczy –III-IV okres epoki brązu, kultura łużycka,
  - ślad osadniczy – epoka brązu, kultura łużycka,
  - ślad osadniczy –okres rzymski, kultura przeworska,
  - ślad osadniczy – pradzieje,
- b) 3/87/81-28 AZP:
- osada kultura łużycka,
  - ślad osadniczy – wczesne średniowiecze,
- c) 4/88/81-28 AZP – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 114/Arch/1224/659/1988 z dnia 27 grudnia 1988 :
- osada kultura przeworska,
  - ślad osadniczy – wczesne średniowiecze;
- 3) w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, obiektów zabytkowych, zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN i MN/U:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>,
- 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 pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2m<sup>2</sup>,
- 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 zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- c) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) na obszarze planu występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Ślęza, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne):

- a) wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - Q<sub>1%</sub>,
- b) wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - Q<sub>10%</sub>;

3) na obszarze planu występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

**§ 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 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, 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. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN, 5MN , 6MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, gastronomia, finanse, kultura, usługi drobne, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, niepubliczne usługi oświaty,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- d) zieleni urządzonej.

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;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:

- a) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy Z oznaczonej symbolem 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy D oznaczonej symbolem 1KDD/KDG, docelowo terenem drogi klasy głównej, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych klasy D oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) w odległości od 4m do 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy D oznaczonej symbolem 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 1WS, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych z wyjątkiem terenu 3MN;

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% 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 na powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 40% 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 50m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 6) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>;
- 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 800m<sup>2</sup> 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 terenu 3MN należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDL, 1KDD, 2KDD, 6KDD;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 4MN należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 5MN należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDL, 5KDD, 6KDD;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 6MN należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDZ, 1KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD.

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 do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> 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. Dla terenów 5MN i 6MN w granicach strefy kontrolowanej technicznej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 1 i 2.
8. Dla terenu 6MN w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 3.
9. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.
10. Dla terenu 3MN w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią  $Q_{1\%}$ , określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4 oraz §11 pkt 2.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny, kultura, usługi drobne, niepubliczne usługi oświaty, obsługa firm i klienta, sport i rekreacja, niepubliczne usługi 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 kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:

- a) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy Z oznaczonej symbolem 1KDZ (ul.Radosna), zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL/KDZ – docelowo teren drogi klasy głównej, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy D oznaczonej symbolem 6KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 1WS, zgodnie z rysunkiem planu;

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 dopuszczalnej 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 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) dla zabudowy usługowej co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna - 1,2;
- 5) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego;
- 6) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>;
- 7) ustalenia, o których mowa w pkt 5-6 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 8) obowiązuje wskaźnik co najmniej 800m<sup>2</sup> 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 terenu 1MN/U należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDZ, 1KDL, 1KDL/KDG, 6KDD;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 2MN/U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej 1KDZ lub z drogi położonej w obrębie Ślęza poza opracowaniem planu.

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 20m<sup>2</sup>;
- 3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;
- 4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;
- 5) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 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. Dla terenów 1MN/U i 2MN/U w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt1 i 2.

8. Dla terenów 1MN/U i 2MN/U w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt3.

9. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt1.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze z zakazem sytuowania budynków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - b) urządzenia wodne związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) drogi transportu rolnego.

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

- 1) zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną;
- 2) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych.

3. Dla terenów 2R i 3R w granicach stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN300 i DN200, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 1.

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

5. Dla terenów 1R, 2R, 3R w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q<sub>1%</sub> oraz Q<sub>10%</sub>, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4 oraz §11 pkt 2.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R/KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny lub teren drogi publicznej;
  - a) teren rolny,
    - zakaz zabudowy w tym zabudowy związanej z produkcją rolną i infrastrukturą,
    - dopuszcza się realizację drogi wojewódzkiej nr 372 (możliwy tryb realizacji inwestycji na podstawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej – ZRID);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

3. Dla terenu 1R/KDG w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią  $Q_{1\%}$  oraz  $Q_{10\%}$ , określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4 oraz §11 pkt 2.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanych z produkcją rolniczą i leśną.

3. W granicach stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN200 i DN150, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 1.

4. Teren 1ZL znajduje się w granicach ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (rowy melioracyjne, zbiorniki wodne);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) przejazdy mostkowe,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie rowu melioracyjnego.

3. W granicach stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN200 i DN150, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 1 i 2.

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

5. Dla terenów 1WS, 2WS w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią  $Q_{1\%}$  oraz  $Q_{10\%}$ , określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4 oraz §11 pkt 2.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

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

- 1) wysokość budynków nie może przekraczać 5m;
- 2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 8m;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 4) nie ustala się linii zabudowy;
- 5) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0.

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

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1G**, **2G** ustala się przeznaczenie: teren urządzeń zaopatrzenia w gaz.

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

- 1) wysokość budynków nie może przekraczać 5m;
- 2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 8m;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 4) nie ustala się linii zabudowy;
- 5) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0.

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

4. Dla terenu 1G w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1% oraz Q<sub>10%</sub>, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4 oraz §11 pkt 2.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ul. Radosna) ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.

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

- 1) parametry jak dla drogi klasy zbiorczej;
- 2) dla terenu 1KDZ szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 20m, jak na rysunku planu.

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

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ/KDG** (ul. Radosna) ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej - 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 od 10m do 12m, jak na rysunku planu.

3. Teren KDZ/KDG znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Działkowa) 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 od 8m do 10m, jak na rysunku planu.

3. Teren 1KDL znajduje się w granicach ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt1.

4. Dla terenu 1KDL w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q<sub>1%</sub>, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4 oraz §11 pkt2.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL/KDG** (ul. Działkowa) ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej - 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 9m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

3. Teren 1KDL/KDG znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

**§ 26. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** 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) dla terenu 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 3) dla terenu 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających min. 9m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 4) dla terenu 3KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 12m, jak na rysunku planu;
- 5) dla terenu 4KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 13m, jak na rysunku planu;
- 6) dla terenu 5KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 12m, na rysunku planu;
- 7) dla terenu 6KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 14m, jak na rysunku planu;
- 8) dla terenu 7KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 9m do 19m, na rysunku planu;
- 9) dla terenu 8KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 14m, 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 1.

4. Dla terenu 1KDD w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią  $Q_{1\%}$  oraz  $Q_{10\%}$ , określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4 oraz §11 pkt 2.

**§ 27. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD/KDG** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej - 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 od 11m do 15m, jak na rysunku planu.

3. Teren 1KDD/KDG znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

4. Dla terenu 1KDD/KDG w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią  $Q_{1\%}$  oraz  $Q_{10\%}$ , określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4 oraz §11 pkt 2.

**§ 28. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDg/KDG** ustala się przeznaczenie: droga transportu rolnego - 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 od 4m do 5m, jak na rysunku planu.

3. Teren 1KDg/KDG znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

4. Dla terenu 1KDg/KDG w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią  $Q_{1\%}$ , określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4 oraz §11 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 1 marca 2023 r.

Poz. 1539

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.52.5.2023.MC2 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 28 lutego 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**

**załącznika graficznego nr 1 do uchwały nr XLV/845/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części wsi Wysoka – część A w zakresie wyznaczonego w liniach rozgraniczających terenu o symbolu 3WS.**

#### Uzasadnienie

Rada Gminy Kobierzyce na sesji w dniu 11 stycznia 2023 r. podjęła uchwałę nr XLV/845/2023 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części wsi Wysoka – część A, 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 uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej „ustawą”, w związku z § 4 pkt 1 i § 8 ust. 2 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 naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, poprzez brak ujęcia w ustaleniach zawartych w treści uchwały terenu przedstawionego na załączniku graficznym do uchwały, oznaczonego symbolem 3WS.**

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.

Jak wynika z załącznika nr 1 do uchwały, stanowiącego rysunek planu, w granicach obszaru objętego planem znajduje się, wyznaczony w liniach rozgraniczających teren oznaczony symbolem 3WS. Jednocześnie w treści uchwały brak jest jakichkolwiek ustaleń dotyczących tego terenu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz 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. Z kolei zgodnie z §4 pkt 1 i §8 ust. 2 rozporządzenia ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów, a na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.

Mając na uwadze powyższe regulacje należy stwierdzić, że część tekstowa planu oraz załącznik graficzny stanowią całość. Postanowienia części tekstowej planu oraz oznaczenia graficzne powinny umożliwiać jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku, gdy powiązanie takie nie jest możliwe, oznacza to, że zostały naruszone zasady sporządzania planu. Skoro zatem do wyrysowanego na załączniku graficznym do uchwały terenu oznaczonego symbolem 3WS nie odnosi się część tekstowa planu miejscowego, to w tym zakresie istnieje niespójność pomiędzy treścią planu, a jego częścią graficzną. Powyższe oznacza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wskazanym zakresie został podjęty z naruszeniem zasad sporządzania planu.

Zgodnie z wyjaśnieniami Gminy Kobierzyce z dnia 22 lutego 2023 r. brak ustaleń w tekście dla wskazanego terenu jest wynikiem błędu, który powstał w trakcie prac nad projektem planu.

Jak wynika z dotychczasowego orzecznictwa Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu (wyrok z dnia 20 listopada 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 688/12): „w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. określono szczegółowe wymagania dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który składa się z części tekstowej i graficznej. Tekst planu stanowi treść uchwały rady gminy a jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekst planu odsyła do ustaleń wyrażonych graficznie na rysunku. Rysunek planu musi być więc uwzględniony w takim zakresie w jakim jest "opisany". W pewnym uproszczeniu rysunek planu stanowi uzupełnienie i wyjaśnienie



tekstu planu (...) Wobec oczywistej sprzeczności między rysunkiem planu a jego tekstem – niezależnie od tego, czy nastąpiła ona na skutek omyłki czy też świadomego zabiegu, niedopuszczalne było pozostawienie w obrocie prawnym zapisu tekstu planu, który nie znajduje potwierdzenia na jego rysunku oraz fragmentu rysunku planu, dla którego nie ma ustaleń w tekście.”. Z kolei w wyroku z dnia 31 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 328/12, Sąd ten wskazał, że: „Tekst planu i rysunek planu stanowią jedną całość, część tekstowa stanowi jego treść, natomiast część graficzna wskazuje za pomocą przyjętych symboli i nazewnictwa powiązanie z częścią tekstową planu ( art. 20 ust. 1 zd. 2 u.p.z.p. i § 8 ust. 2 rozp. Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.). Jeżeli zatem istnieje niespójność pomiędzy częścią tekstową i częścią graficzną planu to oznacza, że uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem art. 20 ust. 1 zd. 2 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 1 i § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zw. z art. 28 ust. 1 u.p.z.p.”.

W wyroku z dnia 6 maja 2021 r., sygn. akt II SA/Wr 28/21, Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu podtrzymał dotychczasowe stanowisko wskazując, że: „Skoro uchwała nie przewiduje żadnych ustaleń dla terenów RO i 1KDZ, to tym samym Rada objęła wskazane tereny planem miejscowym bez ustalenia dla nich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania. Zgodzić się należy z organem nadzoru, że taki sposób regulacji stanowi istotne naruszenie prawa, które prowadzić musi do eliminacji z części graficznej uchwały terenów RO i 1KDZ. Powoduje bowiem jedynie pozorne objęcie określonego terenu planem miejscowym przy braku rzeczywistego ukształtowania ładu przestrzennego”.

W związku z powyższym, w celu przywrócenia stanu zgodnego z prawem, konieczne jest stwierdzenie nieważności załącznika graficznego nr 1 do uchwały w zakresie wyznaczonego w liniach rozgraniczających terenu 3WS.

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.

I Wicewojewoda Dolnośląski:  
**Jarosław Kresa**