

**UCHWAŁA NR XVII/188/12  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 30 marca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Lipowej  
i Malinowej we wschodniej części wsi Wysoka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/459/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 października 2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Lipowej i Malinowej we wschodniej części wsi Wysoka oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Lipowej i Malinowej we wschodniej części wsi Wysoka, zwany dalej planem, obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

**§ 4.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 9, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**§ 5.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z uwzględnieniem §10 pkt 2 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

**§ 6.** Określa się następujące kategorie usług:

- 1) finanse – obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp.;
- 2) gastronomia i rozrywka – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, obiekty działalności cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie, itp.;
- 3) handel detaliczny – obiekty usługowe związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 5) obsługa firm i klienta – usługi biurowe: związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów, itp.;
- 6) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety

masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów, itp.;

- 7) zdrowie i opieka społeczna – usługi związane z działalnością przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.;
- 8) obsługa komunikacji – usługi związane z obsługą ruchu drogowego takie jak: parkingi, miejsca postojowe i garaże z wyłączeniem: stacji paliw, stacji diagnostyki pojazdów, warsztatów samochodowych.

## **Rozdział 2.**

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

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
- 3) poszczególne tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się:
  - a) 1MN do 4MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1MW do 4MW do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1MN do 4MN, 1MW do 4MW, 1UP, 2UP, 1U do 4U w przypadku lokalizacji inwestycji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży teren taki należy zaliczyć do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 5) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) ograniczenie określone w pkt 5 nie dotyczy inwestycji realizujących na danym terenie przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające, inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której:
  - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego z uwzględnieniem parametrów określonych w treści uchwały;
  - b) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione;
- 2) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej (obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków):
  - a) w której prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,

- b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie określonym przez organ konserwatorski,
  - c) badania archeologiczne prowadzone są przez osoby posiadające kwalifikacje zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) należy stosować odpowiednio.

**§ 10.** Ustalenia ogólne dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3 w ustaleniach dla terenów, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
  - 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;
- 3) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych;
  - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

**§ 12.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na danej działce budowlanej nie więcej niż 2 wolnostojące budynki niemieszkalne (budynek gospodarczy, garaż, budynek usługowy);
- 2) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 20kV;
- 3) wyznacza się strefę wolną od zabudowy w zakresie zgodnie z lit. c), o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20kV:

- a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej linii średniego napięcia SN,
- b) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych,
- c) w granicach strefy od napowietrznej linii średniego napięcia SN obowiązują ustalenia:
  - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - zakaz sadzenia drzew,
  - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
- 4) dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały lub ich części a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
  - a) dopuszcza się ich remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę,
  - b) ewentualną odbudowę, przebudowę, nadbudowę budynków lub ich części nie spełniających ustaleń w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się w tym zakresie jedynie w istniejącym obrysie budynku bądź fundamentów a także zgodnie z parametrami określonymi w uchwale.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z: rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, indywidualnych ujęć, o których mowa w lit. c),
  - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup> /dobę;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
  - a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;

11) na obszarze objętym planem może występować sieć drenarska. W przypadku jej uszkodzenia należy powiadomić zarządcę sieci drenarskiej a następnie dokonać naprawy na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi melioracji wodnych.

**§ 14.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

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

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN do 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające - usługi z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii i rozrywki,
- c) handlu detalicznego,
- d) niepublicznych usług oświaty,
- e) obsługi firm i klienta,
- f) usług drobnych,
- g) zdrowia i opieki społecznej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 6 m od strony dróg, lecz nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 6) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne formy dachów.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:

- 1) zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,

- b) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się wskaźnik co najmniej 675 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych;
  - b) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - d) nowowydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.

5. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
- a) 800 m<sup>2</sup> dla jednego budynku typu wolnostojącego,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego;
- 2) szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
- a) 18 m dla budynku typu wolnostojącego,
  - b) 16 m dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego;
- 3) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15<sup>0</sup> ;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 do 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne oraz działek innych niż przeznaczonych dla realizacji przeznaczenia podstawowego.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów do drogi oznaczonej symbolem 1KDZ.

7. Tereny 1MN do 4MN znajdują się w granicach strefy:

- 1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §9 pkt 1 uchwały;

„2) OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 9 pkt 2 uchwały.”.

8. Na terenach 1MN do 4MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup> ,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> ,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW do 4MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi z zakresu:
- a) finansów,
  - b) gastronomii i rozrywki,

- c) handlu detalicznego,
- d) niepubliczne usługi oświaty,
- e) obsługi firm i klienta,
- f) usług drobnych,
- g) zdrowia i opieki społecznej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
  - 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy, dla terenu:
    - a) 1MW, 3MW i 4MW w odległości 6 m od strony dróg publicznych i ciągu pieszo-jezdnego, lecz nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
    - b) 2MW w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
    - c) ustalenia lit. a) nie obowiązują przy modernizacji, nadbudowie i remoncie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu;
  - 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać czterech;
  - 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 4) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m dla dachów płaskich a w przypadku zastosowania dachów stromych (min. 30<sup>0</sup> spadku połąci dachowych) 14 m;
  - 5) wysokość budynków usługowych, gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
  - 6) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne formy dachów.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:

- 1) zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć: dla terenu 1MW, 3MW i 4MW - 35%, dla terenu 2MW - 70%;
  - b) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej na terenie 1MW, 3MW i 4MW należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się wskaźnik co najmniej 120 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych;
  - b) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup> oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego;
  - c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - d) nowowydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.

5. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup> ;



- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 m;
- 3) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15<sup>0</sup>.
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 do 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne oraz działek innych niż przeznaczonych dla realizacji przeznaczenia podstawowego.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów do drogi oznaczonej symbolem 1KDZ.

7. Tereny 1MW, 2MW, 3MW i 4MW znajdują się w granicach strefy:

- 1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §9 pkt 1 uchwały;

„2) OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.”.

8. Na terenach 1MW, 2MW, 3MW i 4MW ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP i 2UP – tereny usług publicznych, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi:

- a) sportu i rekreacji,
- b) oświaty,
- c) kultury,
- d) zdrowia i opieki społecznej,
- e) administracji;

- 2) uzupełniająca: infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, dla terenu:

- a) 1UP - dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- b) 2UP - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg;

- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać 2;

- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

- 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9 m;

- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

- 6) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30<sup>0</sup> a 45<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką, w kolorze ceglastym matowym,

b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic) z zachowaniem wymogów określonych w lit. a),

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:

1) zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć - 50%;

b) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nowowydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 4.

4. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> ;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m;

3) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15<sup>0</sup> ;

5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 do 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne oraz działek innych niż przeznaczonych dla realizacji przeznaczenia podstawowego.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

1) obsługę komunikacyjną terenu 1UP należy zapewnić z ciągu pieszo-jezdnego 2KDPj;

2) obsługę komunikacyjną terenu 2UP należy zapewnić z drogi 3KDD.

6. Tereny 1UP i 2UP znajdują się w granicach strefy:

1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §9 pkt 1 uchwały;

„2) OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.”.

7. Na terenach 1UP i 2UP ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych co najmniej:

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup> ,

2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> ,

3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U – tereny usług, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - usługi z zakresu:

a) finansów,

b) gastronomii i rozrywki,

c) handlu detalicznego,

d) niepublicznych usług oświaty,

e) obsługi firm i klienta,

f) usług drobnych,

g) zdrowia i opieki społecznej;

2) uzupełniająca: funkcja mieszkaniowa o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m<sup>2</sup> dla danej działki budowlanej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązują następujące ustalenia: 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 1U - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony terenu 1KDPj i 2 KDPj oraz zgodnie z rysunkiem planu od strony drogi 1KDD,

b) 2U - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony drogi 1KDD oraz 5 m od strony drogi 2KDD;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

4) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

5) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45° , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką, w kolorze ceglastym matowym,

b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic) z zachowaniem wymogów określonych w lit. a),

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

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

1) zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 65%,

b) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna powierzchnia sprzedażowa usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> ,

b) nowowydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.

5. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> ;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 m;

3) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° ;

5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 do 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne oraz działek innych niż przeznaczonych dla realizacji przeznaczenia podstawowego.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną należy zapewnić odpowiednio z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnich.

7. Tereny 1U i 2U znajdują się w granicach strefy:

1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §9 pkt 1 uchwały;

„2) OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.”.

8. Na terenach 1U i 2U ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U i 4U – tereny usług, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu:

- 1) finansów;
- 2) gastronomii i rozrywki;
- 3) handlu detalicznego;
- 4) niepublicznych usług oświaty;
- 5) obsługi firm i klienta;
- 6) usług drobnych;
- 7) zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia: 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 4) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30<sup>0</sup> a 45<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką, w kolorze ceglastym matowym,
  - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic) z zachowaniem wymogów określonych w lit. a),
  - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

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

- 1) zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 65%;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna powierzchnia sprzedażowa usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>,
  - b) nowowydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.
5. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 m;
- 3) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15<sup>0</sup> ;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 do 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne oraz działek innych niż przeznaczonych dla realizacji przeznaczenia podstawowego.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną należy zapewnić odpowiednio z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných.

7. Tereny 3U i 4U znajdują się w granicach strefy:

- 1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §9 pkt 1 uchwały;

„2) OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.”.

8. Na terenach 3U i 4U ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

- 1) dla usług dodatkowo:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup> ,
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> ,

- 2) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS – tereny obsługi komunikacji, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązują następujące ustalenia: 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od strony drogi 1KDD, 3KDD i ciągu pieszo-jezdnego 2KDPj;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 4) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30<sup>0</sup> a 60<sup>0</sup> , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką, w kolorze ceglastym matowym,
  - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic) z zachowaniem wymogów określonych w lit. a),
  - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

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

- 1) zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%,
- b) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nowowydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.

5. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
- 3) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15<sup>0</sup> ;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 do 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne oraz działek innych niż przeznaczonych dla realizacji przeznaczenia podstawowego.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną należy zapewnić odpowiednio z dróg publicznych i ciągu pieszo-jezdnego.

7. Teren 1KS znajduje się w granicach strefy:

- 1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §9 pkt 1 uchwały;

„2) OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.”.

8. Na terenie 1KS ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup> ,
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> ,
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E – teren urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, dla zabudowy kubaturowej, jak na rysunku planu w odległości: dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3. Teren 1E znajduje się w granicach strefy:

- 1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §9 pkt 1 uchwały;

„2) OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.”.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ - teren drogi klasy „Z” zbiorcza ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna w ciągu drogi powiatowej nr 1955D.

2. Dla terenu 1KDZ:

- 1) ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) realizację ewentualnej ścieżki rowerowej zaleca się, na zasadzie kontynuacji, po wschodniej stronie drogi.

3. Teren 1KDZ znajduje się w granicach strefy:

- 1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §9 pkt 1 uchwały;

„2) OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.”.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD - tereny dróg klasy „D” dojazdowe ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla drogi 1KDD, 2KDD - w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) dla drogi 3KDD - 10 m;

2) obowiązek zachowania trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny 1KDD, 2KDD i 3KDD znajdują się w granicach strefy:

1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §9 pkt 1 uchwały;

„2) OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.”.

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPj do 5KDPj – tereny ciągów pieszo-jezdných ustala się przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla 1KDPj, 3KDPj, 4KDPj i 5KDPj - w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) dla 2KDPj - 7 m.

2) obowiązek zachowania trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny 1KDPj, 2KDPj, 3KDPj, 4KDPj i 5KDPj znajdują się w granicach strefy:

1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §9 pkt 1 uchwały;

„2) OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.”.

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW - tereny dróg wewnętrznych ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla 1KDW - 10 m,
- b) dla 2KDW - 8 m.

2) obowiązek zachowania trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe.**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Kobierzyce

**mgr Czesław Czerwiec**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/188/12  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 30 marca 2012 r.  
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/188/12  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 30 marca 2012 r.  
Zalacznik2.doc



## Uzasadnienie

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Lipowej i Malinowej we wschodniej części wsi Wysoka* sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Nr XXXVIII/459/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 października 2009 r.

2. Celem opracowania planu jest wyznaczenie, zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, terenu dla lokalizacji funkcji przemysłowo-usługowych i rolnych.

3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.

4. W wyniku ogłoszenia, zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynął żaden wniosek.

5. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty rolne, dla których zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* wymagane było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wnioskiem objęte zostało łącznie 3,7011 ha gruntów rolnych klas IIIA, IIIB i PsIII, dla których Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał stosowną zgodę (decyzja nr GZ.tr.057-602-311/11 z dnia 29 sierpnia 2011 r.).

6. W dniach od 20 grudnia 2011 r. do 20 stycznia 2012 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego w dniu 10 stycznia 2012 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

7. W procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

8. W związku z brakiem uwag zgłoszonych do projektu planu w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu uchwała o uchwaleniu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Lipowej i Malinowej we wschodniej części wsi Wysoka* nie zawiera rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

9. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Lipowej i Malinowej we wschodniej części wsi Wysoka* wraz załącznikami przedstawiam do uchwalenia.