

UCHWAŁA NR XXXII/390/04
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 23 września 2004 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Budziszów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. nr 142 z 2001r., poz. 1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr: LVII/452/02 z dnia 7 marca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów, uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granicę terenu objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu stanowi integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granica terenu objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 4) Granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”, strefy obserwacji archeologicznej „OW” oraz lokalizacje stanowisk archeologicznych.
 - 5) Obiekty ujęte w wykazie obiektów historycznych.
 - 6) Granice stref ochronnych.

§ 3.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Planie** – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały.
2. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 2 000 stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.
3. **Przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
4. **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.

5. **Przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
6. **Liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
7. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające minimalne zbliżenie budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach szczególnych.
8. **Istniejąca zwarta zabudowa** – zabudowa kubaturowa istniejąca w dniu wejścia w życie planu, usytuowana bezpośrednio na granicy działki lub w odległościach mniejszych niż wynikają z obowiązujących przepisów szczególnych, obejmująca co najmniej 2 sąsiadujące działki.
9. **Obiektach i urządzeniach służących indywidualnej rekreacji i wypoczynkowi** – należy przez to rozumieć altany, zadaszenia, murowane paleniska (typu „grill”), zbiorniki wodne służące celom rekreacyjnym itp.
10. **Usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: sportu i rekreacji, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz innych mających charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową.
11. **Usługach** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w zakresie: niepublicznych placówek opieki zdrowotnej, handlu detalicznego, gastronomii, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, administracji gospodarczej i finansowej, jednostek projektowych i consultingowych, działalności gospodarczej wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi o w/w charakterze, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności.
12. **Rzemiośle** - należy przez to rozumieć indywidualną działalność gospodarczą o charakterze usługowym i drobnej produkcji, o uciążliwościach ograniczonych do granic własności.
13. **Zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie.
14. **Urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, dojazdowe i gospodarcze drogi wewnętrzne, obiekty gospodarcze, parkingi i garaże, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia i inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących oraz zieleni urządzonej.

§ 4.

Przeznaczenie terenów.

1. **01 - 07 MR/MN** - przeznaczenie podstawowe – **zabudowa zagrodowa alternatywnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
 - 1) Zezwala się na budowę nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością rolniczą.

- 2) Zezwala się na wtórne podziały działek (na warunkach określonych w § 6) oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych.
 - 3) W istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezwiązanej z prowadzoną produkcją rolną oraz lokalizację usług lub rzemiosła, z wyłączeniem usług handlu hurtowego materiałami masowymi i budowlanymi.
 - 4) Powierzchnia użytkowa przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekraczać 80 m² dla każdej z działek. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub rzemieślniczą.
 - 5) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych oraz usługowych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
 - 6) Zabrania się budowy przemysłowych ferm tuczu zwierząt.
2. **01 – 03 MW/MN** - przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, alternatywnie jednorodzinna, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
- 1) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych oraz usługowych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
 - 2) Dopuszcza się adaptację istniejących budynków mieszkalnych, wielorodzinnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 3) Dopuszcza się adaptację pomieszczeń mieszkalnych na cele usług nieuciążliwych o charakterze administracyjnym lub gabinetów niepublicznej służby zdrowia.
 - 4) Ustalenia adresowane:
 - a) **01 MW** – dopuszcza się adaptację zabytkowego budynku pałacowego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej (w zakresie usług administracji, oświaty, kultury, opieki zdrowotnej itp.), wymagane uzgodnienie z właściwą służbą ochrony zabytków.
 - b) **03 MW** – dopuszcza się adaptację budynku podworskiego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej (w zakresie usług administracji, oświaty, kultury, opieki zdrowotnej itp.), wymagane uzgodnienie z właściwą służbą ochrony zabytków.
3. **01, 02 ZUp** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zieleni publicznej, urządzonej z zagospodarowaniem towarzyszącym.**
- 1) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych, lokalizacja wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc parkingowych wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu wysokiego ciśnienia WC Ø 300 PN 6,3 MPa relacji Wrocław (Ołtaszyn) – Kudowa.
 - 2) Ustalenia adresowane:
 - a) **01 ZUp** - dopuszcza się wyłącznie lokalizację plenerowych urządzeń sportu i rekreacji o nawierzchni naturalnej (trawiastej, żwirowej, piaszczystej), bez możliwości wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2

m od osi gazociągu WC Ø 300 PN 6,3 MPa relacji Wrocław (Ołtaszyn) – Kudowa oraz z zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych.

- b) **02 ZUp** - dopuszcza się budowę obiektów związanych z publiczną oświatą i kulturą wraz z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
4. **UP** – przeznaczenie podstawowe - **teren usług publicznych z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
- 1) Przeznaczenie dopuszczalne – komunalne urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 2) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych.
5. **UP/ZP** - przeznaczenie podstawowe - **tereny usług publicznych w zieleni, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
- 1) Zezwala się na budowę obiektów oświaty, kultury i rekreacji oraz napowietrzne i podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
 - 2) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych.
6. **01, 02 RPZ/U** - przeznaczenie podstawowe – **teren obsługi rolnictwa alternatywnie usług lub rzemiosła, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym**
- 1) Zezwala się na prowadzenie działalności rolniczej w tym hodowli o obsadzie przekraczającej 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych; dopuszcza się wyłącznie hodowlę w systemie ściółkowym.
 - 2) Zabrania się budowy przemysłowych obiektów tuczu zwierząt.
 - 3) Zezwala się na adaptację istniejących obiektów na cele usług lub rzemiosła.
 - 4) Wszelkie działania inwestycyjne oraz przebudowy i rozbiórki obiektów należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. **WZ** – przeznaczenie podstawowe - **teren urządzeń zaopatrzenia w wodę z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
- Przeznaczenie dopuszczalne – napowietrzne i podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
8. **EE** - przeznaczenie podstawowe - **teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa).**
9. **RO** - przeznaczenie podstawowe – **sady i ogrody przydomowe.**
- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych związanych z działalnością rolniczą, obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń służących indywidualnej rekreacji i wypoczynkowi.
 - 2) Zaleca się prowadzenie podziemnej (kablowej) infrastruktury technicznej.
10. **RP** - przeznaczenie podstawowe - **grunty rolne.**
- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych kubaturowych obiektów związanych z produkcją rolną.
 - 2) Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
 - 3) Dopuszcza się lokalizację komunalnych ujęć wód podziemnych (studni) oraz związanych z nimi urządzeń służących celom zaopatrzenia w wodę.

- 4) Dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych (konstrukcji wieżowych wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej) o ile nie znajdują się bliżej niż 800 m od budynków lub budowli przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz terenów, na których mogą powstać takie budynki lub budowle a także zajmują wydzielony teren o powierzchni nieprzekraczającej 100 m², realizacja dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora.
 - 5) Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach **RP** zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
 - 6) Wzdłuż rowów melioracyjnych (**W**) zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych.
11. **W** - przeznaczenie podstawowe - **wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej** (rowy melioracyjne – oznaczone numerami urządzeń melioracji).

§ 5.

Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Dla nowo lokalizowanych obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - 1) 8 m. od linii rozgraniczającej drogi **KL 1/2**.
 - 2) 6 m. od linii rozgraniczającej dróg **KD 1/2**.
 - 3) 5 - 6 m. od linii rozgraniczającej dróg **KDg**.
2. Wśród istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się:
 - 1) Nawiązanie do linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące, o takiej samej funkcji, sąsiadujące budynki, wymagane jest uzgodnienie lokalizacji obiektu z zarządcą drogi.
 - 2) Lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - 3) Adaptację na cele mieszkaniowe budynków gospodarczych usytuowanych na granicy działki, pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi.
3. Wysokość zabudowy (z wyłączeniem silosów zbożowych lub paszowych lokalizowanych w zabudowie zagrodowej) nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
4. W nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o symetrycznym układzie nachylenia połaci dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.

§ 6.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

1. Dopuszcza się wykonywanie podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia działek budowlanych lub zmianę istniejących granic podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
 - 1) w zabudowie **MR/MN** (działki zagrodowe) = 24 m,
 - 2) w zabudowie **MR/MN** (działki mieszkaniowe jednorodzinne) = 20 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) w zabudowie **MR/MN** (działki zagrodowe) = 2 000 m²,

- 2) w zabudowie **MR/MN** (działki mieszkaniowe jednorodzinne):
 - a) wolnostojącej = 1 500 m²,
 - b) bliźniaczej = 750 m².
- 3) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek o 10 %.
3. Ustala się następujące zasady podziałów geodezyjnych terenów przeznaczonych na cele zabudowy **MR/MN**:
 - 1) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
 - 2) W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić ulicę dojazdową o szerokości min. 10 m. w liniach rozgraniczających; ulica ta o parametrach odpowiadających ulicy dojazdowej **KD 1/2** stanowić będzie ulicę wewnętrzną, niepubliczną realizowaną i utrzymywaną przez właściciela terenu.
 - 3) Powyższy warunek uznaje się za spełniony, jeżeli istnieje możliwość zapewnienia dojazdu do działki budowlanej wytyczonej w drugiej linii zabudowy z drogi (ulicy) wewnętrznej wydzielonej z działek przyległych.
4. Wydzielane w wyniku podziałów publiczne i niepubliczne ulice dojazdowe i dojazdy do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 7.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych (drogi i ulice wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) **01 KL 1/2** – publiczna droga lokalna Szczepankowice – Rolantowice,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 16 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 6,5 m.
 - 2) **KD 1/2** – publiczna ulica dojazdowa,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 5,0 m.
 - 3) **KDg** – publiczne drogi gospodarcze transportu rolnego, śródpolne, służące do obsługi terenów rolnych.
2. Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i urządzeń reklamowych wyłącznie pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
5. Postuluje się wytyczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi **01 KL 1/2** i **KD 1/2**, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu.
6. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 8.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia ogólne:

- 1) Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego, prowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic możliwe jest na warunkach określonych i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2) Dopuszcza się ze względu na uwarunkowania wysokościowe i szczegółowe rozwiązania techniczne prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.
- 3) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne z rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Budziszów, zasilanej z SUW Kobierzyce lub z innego źródła zaopatrzenia w wodę, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
- 2) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- 3) Ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.

3. Kanalizacja sanitarna:

- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w obrębie Kobierzyce lub innego odbiornika ścieków komunalnych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 2) Przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
- 4) Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcą posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
- 5) Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.

4. Kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), powierzchniowo oraz systemem kolektorów deszczowych.

- 1) Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy lokalizować równolegle do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 2) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
5. **Elektroenergetyka** - zasilanie elektroenergetyczną napowietrzną i kablową siecią niskiego napięcia.
- 1) Przez teren objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV: L-443, L -2659 zasilające tereny istniejącej stacji transformatorowej nr R 2659.
 - 2) Dopuszcza się skablowanie istniejących odcinków napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadku kolizji z projektowaną lub istniejącą zabudową, kosztem i staraniem zainteresowanego, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
 - 3) Dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.
6. **Zaopatrzenie w gaz:**
- 1) Przez teren objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia WC Ø 300 o ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa relacji Wrocław (Ołtaszyn) – Kudowa, gazociąg może służyć do zasilania w gaz sieciowy wyłącznie poprzez stację redukcyjno-pomiarową I^o.
 - 2) Dopuszcza się przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia WC Ø 300 PN 6,3 MPa w celu poprawy parametrów wytrzymałościowych po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu oraz na koszt inwestora – po przebudowie obowiązujące są warunki lokalizacji obiektów i zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących z gazociągami zgodnie z obowiązującymi aktualnymi przepisami szczególnymi.
 - 3) Sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi, przyłączanie obiektów do sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci.
 - 4) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
7. **Telekomunikacja:**
- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
 - 2) Przewody kablowej sieci telekomunikacyjnej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w ciągach chodników lub zieleni, zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 3) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.
8. **Usuwanie odpadów komunalnych** - wywóz na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
9. **Melioracje:**
- 1) Należy zapewnić możliwość dostępu do istniejących rowów melioracyjnych w celu prowadzenia bieżących konserwacji i napraw niezabudowanym pasem terenu o szerokości min. 3 m. wzdłuż górnych krawędzi rowów.

- 2) Zaleca się obsadzanie cieków i rowów melioracyjnych zielenią (o charakterze biologicznej obudowy cieków), z zapewnieniem dostępu dla służb konserwujących cieki.
- 3) W przypadku realizacji inwestycji budowlanych na terenach, na których występuje sieć melioracyjna należy uwzględnić potrzeby odtworzenia uszkodzonej sieci w zakresie niezbędnym do jej prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych - koszty odtworzenia sieci melioracyjnej spoczywają na Inwestorze zabudowy.
- 4) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy.
- 5) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

1. Ochrona środowiska kulturowego.

- 1) W granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. Rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni.
 - b) Obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.
 - c) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną.
 - d) Należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.
 - e) Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obrębie tej strefy należy konsultować i uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
- 2) Dla oznaczonych na rysunku planu **obiektów ujętych w wykazie** historycznych obiektów architektury i budownictwa:
 - a) Zespół mieszkalno-gospodarczy, ul. Słoneczna 1:
 - dom mieszkalny (dwór),
 - obora,
 - chlewnia.
 - b) Zespół mieszkalno-gospodarczy, ul. Słoneczna 16:
 - dom mieszkalny,
 - budynek mieszkalno-gospodarczy,
 - budynek gospodarczy z gołębnikiem,
 - stodoła.
 - c) Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:
 - należy zachować ich bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
 - należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

- należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
 - w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
 - wskazane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do stosowanej w przeszłości, tj. białej stolarki okiennej, ceramicznego lub tynkowanego lica ścian zewnętrznych.
 - należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
 - remonty i przebudowy tych obiektów należy uzgadniać w urzędzie właściwej służby ochrony konserwatorskiej.
- 3) W granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej oraz w obszarze występowania stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się ochronę konserwatorską, w której obowiązują następujące wymogi:
- a) Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
 - b) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie w/w stanowisk archeologicznych należy uzyskać zezwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - c) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych winny być uzgodnione z inspekcją zabytków archeologicznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a prace ziemne mogą być prowadzone wyłącznie pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim.
 - d) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych lub konieczności zmiany technologii.
 - e) Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
- 4) Ustala się następujące warunki realizowania inwestycji w zakresie archeologicznej ochrony konserwatorskiej terenów (poza strefą „OW” obserwacji archeologicznej i terenami występowania oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych):
- a) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych wymagają pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie ich rozpoczęcia i zakończenia, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
 - b) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych prac wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - c) Bez powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

2. Ochrona środowiska przyrodniczego.

Ustala się bezwzględny zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

3. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

1) Sieci gazowe:

- a) Ustala się strefy ochronne od gazociągu wysokiego ciśnienia WC Ø 300 PN 6,3 MPa o szerokościach:
 - po 15 m od osi gazociągu, w obrębie której zagospodarowanie terenów oraz lokalizacja podziemnych i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu,
 - po 35 m od osi gazociągu, w obrębie której ustala się zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów usługowych wolnostojących oraz wbudowanych (jako funkcje towarzyszące funkcjom podstawowym).
- b) W strefie ochronnej operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.
- c) Ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej.
- d) W miejscach skrzyżowania gazociągu wysokiego ciśnienia WC Ø 300 PN 6,3 MPa z projektowanymi drogami, przejazdami i przejściami należy zapewnić zachowanie parametrów bezpieczeństwa zgodnie z wymogami przepisów szczególnych - sposób zabezpieczenia gazociągu wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu.
- e) Ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 2 m od osi gazociągu.

2) Sieci elektroenergetyczne - w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20 kV, w odległości 5 m od osi linii ustala się:

- a) Zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
- b) Lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
- c) W przypadku skablowania lub przełożenia linii elektroenergetycznej 20 kV oznaczona na rysunku planu strefa ochronna ulega zmniejszeniu do lub przestaje obowiązywać, stosownie do zaistniałej zmiany i zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 10.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu docelowego zagospodarowania terenów zgodnie z funkcjami podstawowymi dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 11.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - w wysokości 30%.

§ 12.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 13.

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