

**UCHWAŁA NR XXXII/391/04
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 23 września 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Pustków Wilczkowski.**

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 art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr: LVII/457/02 z dnia 7 marca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Wilczkowski, uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Wilczkowski 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 Pustków Wilczkowski.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
Granica terenu objętego planem.
 - 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
 - 2) Granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”, strefy obserwacji archeologicznej „OW” oraz lokalizacje stanowisk archeologicznych.
 - 3) Obiekty i zespoły zabudowy ujęte w wykazie obiektów historycznych.
 - 4) Granice stref ochronnych.

§ 3.

Ilekróć 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 komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w zakresie: niepublicznych placówek opieki zdrowotnej, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi turystyki tym motele i hotele, kultury i rozrywki, administracji gospodarczej i finansowej, jednostek projektowych i consultingowych, działalności gospodarczej wolnych zawodów oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, 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. **Produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób niezagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, niepowodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa).
14. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie.
15. **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 zieleń urządzoną.

§ 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 usług, z wyłączeniem usług handlu hurtowego materiałami masowymi i budowlanymi.
 - 4) Powierzchnia użytkowa przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekraczać 100 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 przemysłowego tuczu zwierząt.
2. **01 - 04 MN** - przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
- 1) Zezwala się na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garaży, oraz innych urządzeń towarzyszących.
 - 2) Zezwala się wtórne podziały działek (na warunkach określonych w § 6).
 - 3) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi niewymagające uciążliwego transportu dostawczego oraz nieprzekraczające powierzchni użytkowej 50 m² dla każdej z działek (w szczególności w zakresie obsługi firm, handlu detalicznego itp.). 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.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
 - 4) 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.
 - 5) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek.
3. **MR** - przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
- 1) Zezwala się na budowę budynków mieszkalnych, gospodarczych, garaży oraz innych urządzeń towarzyszących.
 - 2) Zezwala się wtórne podziały działek (na warunkach określonych w § 6) oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych.
 - 3) Dopuszcza się prowadzenie działalności rolniczej w tym hodowli o obsadzie nieprzekraczającej 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych; dopuszcza się hodowlę w systemie ściółowym.
 - 4) Zabrania się przemysłowego tuczu zwierząt.

1. **UP** – przeznaczenie podstawowe - **teren usług publicznych z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącymi.**
 - 1) Zezwala się na budowę obiektów oświaty, kultury, sportu i rekreacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 2) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych.
2. **UPi** – przeznaczenie podstawowe - **teren usług publicznych – remiza straży pożarnej (OSP) z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącymi.**
3. **UKs** - przeznaczenie podstawowe - **teren usług sakralnych z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
4. **01 – 05 UC** - przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usług komercyjnych, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
 - 1) Zezwala się na budowę budynków usługowych (w tym prowadzenie działalności rzemieślniczej), hoteli, moteli, budynków gospodarczych, garaży oraz innych urządzeń towarzyszących, z wyłączeniem możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowej.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – towarzysząca funkcja mieszkaniowa, standardy zabudowy jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**.
 - 3) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 1 000 m².
 - 4) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z segregacją i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
 - 5) Uciążliwość prowadzonej działalności należy bezwzględnie ograniczyć do granic własności.
 - 6) Zezwala się wtórne podziały działek (na warunkach określonych w § 6).
1. **01 – 03 U/M** - przeznaczenie podstawowe - **teren usług z zachowaniem funkcji mieszkaniowej, urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
 - 1) Zezwala się na budowę budynków usługowych (w tym prowadzenie działalności rzemieślniczej), gospodarczych, garaży oraz innych urządzeń towarzyszących, z wyłączeniem możliwości lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – towarzysząca funkcja mieszkaniowa.
 - 3) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 1 000 m².
 - 4) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z segregacją i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
 - 5) Uciążliwość prowadzonej działalności należy bezwzględnie ograniczyć do granic własności.
12. **UO** - przeznaczenie podstawowe - **teren usług publicznych w zakresie oświaty z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
 - 1) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi kultury, towarzysząca funkcja mieszkaniowa (lokale mieszkalne o charakterze służbowym).
 - 2) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych.
1. **UPs/UZ** - przeznaczenie podstawowe - **tereny usług publicznych o charakterze sportowo-rekreacyjnym, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**

- 1) Zezwala się na budowę obiektów sportu i rekreacji wraz z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
 - 2) Dopuszcza się alternatywnie lokalizację obiektów publicznej opieki zdrowotnej.
13. **01 U/P** - przeznaczenie podstawowe – **tereny usługowo-produkcyjne, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym**
- 1) Zezwala się na lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną, magazynowaniem i składowaniem towarów i urządzeń oraz obiektów obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego (z wyłączeniem działalności o wodochłonnej technologii) oraz usług i rzemiosła.
 - 2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 1 000 m².
 - 3) Przeznaczenie dopuszczalne – towarzysząca funkcja mieszkaniowa dla właściciela zakładu lub osób dozorujących obiekt.
 - 4) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną.
 - 5) Wzdłuż granic skrajnych działek, sąsiadujących z terenami o odmiennym przeznaczeniu podstawowym, ustala się obowiązek założenia pasa zieleni wysokiej o charakterze osłonowym o minimalnej szerokości 5 m.
 - 6) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych.
 - 7) Dojazdy, place manewrowe oraz parkingi należy utwardzić oraz zabezpieczyć przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi (kanalizacje deszczową należy wyposażyć w osadniki, separatory i łapacze tłuszczów).
 - 8) Ustala się obowiązek zachowania pasa terenu o szerokości min. 5 m. wzdłuż cieków - urządzeń melioracji podstawowych, umożliwiającego dostęp do koryta cieku w celu prowadzenia konserwacji lub innych prac melioracyjnych,
 - 9) Dopuszcza się lokalizację masztów i innych konstrukcji wieżowych w odległości nie mniejszej niż wynosi planowana wysokość obiektu od terenu kolejowego **KK**.
17. **KK, KK/U** - przeznaczenie podstawowe - **tereny kolejowe z towarzyszącymi funkcjami oraz urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym**.
- 1) Dopuszcza się lokalizację urządzeń, sieci i instalacji niezbędnych dla funkcjonowania komunikacji kolejowej.
 - 2) W części terenu oznaczonej symbolem **KK/U** dopuszcza się wydzielenie terenów w celu wyodrębnienia części nieruchomości niezwiązanych bezpośrednio z obsługą ruchu kolejowego; na wydzielonych częściach terenu dopuszcza się funkcje mieszkaniowe oraz usługowe, nieuciążliwe.
19. **01, 02 EE** - przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe)**.
20. **TK** - przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzeń telekomunikacyjnych** (stacja bazowa telefonii komórkowej).
21. **ZC/ZU** - przeznaczenie podstawowe – **teren cmentarza, alternatywnie zieleni urządzonej**.
- 1) Dopuszcza się reaktywowanie cmentarza na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
 - 2) W przypadku reaktywacji cmentarza należy wydzielić teren pod miejsca parkingowe w liczbie nie mniejszej niż 12 stanowisk.

- 3) Dopuszcza się alternatywnie przeznaczenie terenu nieczynnego cmentarza na cele zieleni urządzonej o charakterze parkowym.
1. **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.
1. **RP** - przeznaczenie podstawowe - **grunty rolne**.
- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych 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 przekąźnikowych (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.
1. **LZ** - przeznaczenie podstawowe - **las i zadrzewienia**.
- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów małej architektury związanej z rekreacją plenerową.
 - 2) Dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych.
1. **RLd** - przeznaczenie podstawowe – **tereny do rekultywacji w kierunku leśnym**.
2. **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) 10 - 20 m od linii rozgraniczającej drogi **01 KGP 2/2**,
 - 2) 6 – 10 m od linii rozgraniczającej drogi **KZ 1/2**,
 - 3) 6 m od linii rozgraniczającej dróg **KL 1/2**,
 - 4) 6 m. od linii rozgraniczającej dróg **KD 1/2**.
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 **MR/MN** (z wyłączeniem silosów zbożowych lub paszowych lokalizowanych w zabudowie zagrodowej), **MN, UP, UPi, UC, U/M, UO, UKs** 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 w granicach terenów **MR/MN** i **MN**, w budynkach usługowych w granicach terenów **UP, UPi, UC, U/M, UO, UKs** (poza budynkami w granicach terenów **U/P**) 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, minimalne nachylenie połaci dachowych 35° .

§ 6.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Linie podziałów oznaczone na rysunku planu nie są obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę na warunkach określonych w ust. 2 - 5.
2. 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) oraz **MN** = 20 m,
 - 3) w zabudowie **U/P** = 40 m.
3. 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) oraz **MN**:
 - a) wolnostojącej = 1 500 m²,
 - b) bliźniaczej = 750 m²,
 - 3) w zabudowie **UC** = 2 000 m²,
 - 4) w zabudowie **U/P** = 2 500 m².
 - 5) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek o 10 %.
4. Ustala się następujące zasady podziałów geodezyjnych terenów przeznaczonych na cele zabudowy **MR/MN, MN, UC** i **U/P**:
 - 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 lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi powiatowej **KZ 1/2** wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.
5. 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 (ulice wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) **01 KGP 2/2** – publiczna droga główna ruchu przyspieszonego, śladem drogi krajowej nr 8 Wrocław – Kudowa.
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 40 m – ustala się poszerzenie pasa drogowego w sposób oznaczony na rysunku planu,
 - b) minimalna szerokość jezdni 7,0 m,
 - c) ustala się ograniczenie dostępności z terenów bezpośrednio przyległych – zakaz wykonywania nowych bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z terenów oznaczonych symbolami **01, 04 i 06 MR/MN, 02 i 03 U/M, 01 MN, 03 i 04 UC** - obsługa terenów przez istniejące i projektowane drogi publiczne niższej klasy funkcjonalnej,
 - d) w związku z poszerzeniem linii rozgraniczających drogi **01 KGP 2/2** ustala się docelowo likwidację budynków oznaczonych na rysunku planu,
 - e) na odcinku przebiegającym przez tereny przeznaczone pod zabudowę ustala się budowę obustronnych chodników.
 - 2) **02 KZ 1/2** – publiczna droga zbiorcza, śladem drogi powiatowej nr 924 (1963D) (Pustków Wilczkowski – Tyniec nad Ślężą),
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 16 - 20 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 6,5 m,
 - c) na odcinku przebiegającym przez tereny przeznaczone pod zabudowę ustala się budowę obustronnych chodników,
 - d) zaleca się zachowanie istniejącej nawierzchni brukowej, przebudowa drogi na odcinku występowania nawierzchni brukowej wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 3) **03 KL 1/2** - publiczna droga lokalna, śladem drogi powiatowej nr 925 (1964D) (Pustków Wilczkowski – Biskupice),
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 14 - 20 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 6,5 m,
 - c) na odcinku przebiegającym przez tereny przeznaczone pod zabudowę ustala się budowę obustronnych chodników.
 - 4) **04 KL 1/2** - publiczna droga lokalna, śladem drogi gminnej (Pustków Wilczkowski – Damianowice),
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 14 - 20 m,
 - b) na odcinku przebiegającym przez tereny przeznaczone pod zabudowę ustala się budowę chodnika.
 - 5) **05 KL 1/2** - publiczna droga lokalna, obejście odcinka drogi gminnej Pustków Wilczkowski – Damianowice w celu poprawy warunków bezpieczeństwa ruchu na skrzyżowaniu z drogą krajową nr 8,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
 - b) na odcinku przebiegającym przez tereny przeznaczone pod zabudowę ustala się budowę chodnika.
 - 6) **01 – 02 KD 1/2** – publiczne ulice dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 – 12 m.
 - 7) **KDg** – publiczne drogi gospodarcze transportu rolnego, śródpolne, służące do obsługi terenów rolnych.
 - 8) **KDx** – publiczny ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających min. 5 m.

4. W przypadku podziału działek przeznaczonych na cele budowlane przylegających bezpośrednio do drogi powiatowej **02 KZ 1/2** na więcej niż 2 nowowydzielane działki ustala się obowiązek zorganizowania wspólnego włączenia do drogi zbiorczej, możliwość i warunki włączenia wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.
5. Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogą główną ruchu przyspieszonego **01 KGP 2/2** oraz drogą zbiorczą **KZ 1/2**, drogą lokalną **KL 1/2**, drogą dojazdową **KD 1/2** lub drogą gospodarczą transportu rolnego **KDg** – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
6. Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
7. 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.
8. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i urządzeń reklamowych wyłącznie pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
9. 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:

- 4) 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.
- 5) Dopuszcza się ze względu na uwarunkowania wysokościowe i szczegółowe rozwiązania techniczne prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.
- 6) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 8) Zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne z rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Pustków Wilczkowski, zasilanej z SUW Tyniec nad Ślężą 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.
- 9) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- 10) 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:

- 10) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w obrębie

Kobierzyce lub do innego odbiornika ścieków komunalnych, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

- 11) Przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 12) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
- 13) Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - r) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych,
 - s) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
- 14) 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 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV L-665 zasilająca tereny istniejącej i projektowanej zabudowy stacją transformatorową **01 EE** (R 663-39) i **02 EE** (R-663-48).
- 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) Docelowo, po realizacji gazociągu doprowadzającego gaz do terenu objętego planem, przewiduje się budowę rozdzielczej sieci gazowej.
- 2) 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.
- 3) 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 ciek.
- 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 wewnątrz 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.
- 1) Dla oznaczonych na rysunku planu **obiektów i zespołów zabudowy ujętych w wykazie** obiektów historycznych architektury i budownictwa:
 - a) Zespół pałacowo-parkowy, ul. Wrocławska 23:
 - pałac – obecnie w ruinie,
 - spichlerz (obecnie dom mieszkalny),

- zadrzewienie parkowe.
- b) Stacja kolejowa, ul. Kolejowa 1.
- c) Dom mieszkalny, ul. Konopnickiej 8.
- d) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 17.
- e) 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.
- 2) W granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej oraz w obszarze występowania stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu tj.:
- a) stanowisko nr **8/60** - ślad osadniczy (neolit), ślad osadniczy (pradzieje),
- b) stanowisko nr **9/61** - ślad osadniczy (pradzieje),
- c) stanowisko nr **10/62** - ślad osadniczy (pradzieje), ślad osadniczy (wczesne średniowiecze faza młodsza), osada (ii połowa xiii w. – xiv w.),
- d) stanowisko nr **11/63** – ślad osadniczy kultury pucharów lejowatych (neolit), ślad osadniczy kultury łużyckiej (hallstatt), ślad osadniczy kultury przeworskiej (okres rzymski późny), osada (pradzieje), ślad osadniczy (wczesne średniowiecze),
- e) stanowisko nr **12/64** – ślad osadniczy (pradzieje),
- f) stanowisko nr **13/65** – ślad osadniczy kultury pucharów lejowatych (neolit), ślad osadniczy kultury przeworskiej (okres rzymski późny), osada (pradzieje).
- g) stanowisko nr **16/68** - ślad osadniczy kultury pucharów lejowatych (neolit), osada kultury łużyckiej (okres rzymski późny), osada kultury przeworskiej (pradzieje), ślad osadniczy (wczesne średniowiecze),
- h) stanowisko nr **17/69** – ślad osadniczy (cykl wstęgowy neolit), ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy kultury celtyckiej (ii – i w. P.n.e), osada kultury przeworskiej (okres rzymski późny), ślad osadniczy (pradzieje), ślad osadniczy (wczesne średniowiecze, faza młodsza),
- i) stanowisko nr **18/70** – ślad osadniczy (neolit), ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy (pradzieje),
- j) stanowisko nr **19/71** – ślad osadniczy (neolit), ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy kultury przeworskiej (okres rzymski późny), ślad osadniczy (pradzieje).
- k) Ustala się ochronę konserwatorską, w której obowiązują następujące wymogi:
- Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.

- 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.
- 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.
- 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.
- Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

1) 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.

19) Przebudowa drogi **02 KZ 1/2** na odcinku występowania nawierzchni brukowej wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Ochrona środowiska przyrodniczego.

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

3. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

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.

W granicach określonych w § 1 niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce - obszar położony we wsi Pustków Wilczkowski, zatwierdzonej uchwałą nr XX/101/2000 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 lutego 2000r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 13 z dnia 14 kwietnia 2000r. poz. 248.

§ 12.

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

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 14.

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