RADA GMINY KOBIERZYCE

UCHWAŁA Nr XX/246/08
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 29 kwietnia 2008 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Racławice Wielkie, położonego w obrębach: Racławice Wielkie i Żerniki Małe.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001r., poz. 1591 z późn. zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr LVI/599/06 z dnia 23 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Racławice Wielkie, położonego w obrębach: Racławice Wielkie i Żerniki Małe oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce" uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1.

1.Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Racławice Wielkie, położonego w obrębach: Racławice Wielkie i Żerniki Małe zwaną dalej planem.
2.Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3.Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1)Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2.
2)Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębach geodezyjnych Racławice Wielkie i Żerniki Małe.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1.Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
1) Granica obszaru objętego planem.

2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
4) Granice stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K” i „OW”.
5) Granice stref ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **Przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. **Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **Orientacyjnych liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie wskazujące przebieg drogi wewnętrznej, której szczegółowa lokalizacja może być odmienna od wskazanej na rysunku planu z zachowaniem podstawowych parametrów określonych w ustaleniach planu; droga wewnętrzna może zostać wydzielona geodezyjnie lub ustalona na zasadzie służebności przejazdu.
7. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m.
8. **Symetrycznym układzie połaci dachowych** - należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych.
9. **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 odrębnych.
10. **Produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa rolno-spożywczego, surowców i materiałów itp.
11. **Usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów: handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, hoteli i moteli, administracji, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych, gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi lub obsługi.

12. **Drogach wewnętrznych** – należy rozumieć drogi niebędące drogami publicznymi, o charakterze dróg osiedlowych oraz dojazdowych do gruntów rolnych, wydzielane i utrzymywane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
13. **Infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
14. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.
15. **Powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnie terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego; itp. oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany).

Rozdział II
Ustalenia ogólne.

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się **strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
   1) Należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej.
   2) Należy kablować istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne; nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe.
   3) Podziały nieruchomości oraz zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
   4) Wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
   5) Wszelkie roboty ziemne winny być uzgodnione z inspekcją zabytków archeologicznych właściwej służby ochrony zabytków oraz przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwej służby.
2. Ustala się **strefę „B" ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
   1) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni, zachować istniejące historyczne nawierzchnie kamienne.
   2) Obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.
   3) Przy rozbudowach, przebudowach, dobudowach i remontach obiektów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi, należy zachować starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg.

4) 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 historycznej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
5) Nowa zabudowa winna nawiązywać do historycznej tradycji architektonicznej w zakresie użytego materiału elewacyjnego.
6) W uzgodnieniu z właściwą służbą ochrony zabytków dopuszcza się pokrycie dachów materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.
7) Ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*).
8) 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.
9) Wszelkie działania inwestycyjne oraz rozbiórki obiektów wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej oraz projekty podziałów geodezyjnych w obrębie tej strefy należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.

3. Ustala się **strefę „K" ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
   1)Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni.
   2)Wszelkie działania inwestycyjne wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
   3)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 historycznej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.
4. Dla **terenu wpisanego do rejestru zabytków** (park o charakterze krajobrazowym –nr 547/W z dn. 31.01.1984) ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:
   Wszelkie działania dotyczące terenu oraz bezpośredniego otoczenia wymagają bezwzględnie uzyskania zezwoleń właściwej służby ochrony konserwatorskiej, winny być prowadzone w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.
5. **Stanowiska archeologiczne**:
   1) Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu:
      a)5/70/82-27 AZP – wczesnośredniowieczne ślady osadnictwa, ślady osadnictwa ludności kultury łużyckiej, osada pradziejowa.
      b)1/72/82-27 AZP – pradziejowe ślady osadnictwa, cmentarzysko ciałopalne ludności kultury przeworskiej z okresu lateńskiego, cmentarzysko ciałopalne ludności kultury łużyckiej z IV-V okresu epoki brązu.
      c)2/73/82-27 AZP – pradziejowe ślady osadnictwa, osada ludności kultury łużyckiej,
      d)3/74/82-27 AZP – osada ludności kultury łużyckiej z okresu halsztackiego.
      e)4/75/82-27 AZP – neolityczne ślady osadnictwa.

f)6/77/82-27 AZP – pradziejowe ślady osadnictwa, ślady osadnictwa ludności kultury łużyckiej, ślady osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu.

2) Dla zamierzeń budowlanych zlokalizowanych w obszarze stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
   a)Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
   b)Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych należy uzyskać pozwolenie właściwej służby ochrony zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich. Ratownicze badania archeologiczne wykonywane metodą wykopaliskową należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. W granicach **strefy „OW" obserwacji archeologicznych** obowiązuje wymóg uzyskania, na wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, uzgodnienia co do konieczności prowadzenia prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.
7. Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych poza strefą **„OW" obserwacji archeologicznych** ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:
   1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwej służby ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
   2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem właściwej służby ochrony zabytków.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

1) Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, tożsamą z obszarem oddziaływania, o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii).
2) W ww. strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania ustala się:
   a) Zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
   b) Zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew i krzewów).
   c) Obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy.
   d) Obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii.
3) W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub ich skablowania obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych,

promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.
3. 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.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

1) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.
2) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
3) 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.
4) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych:

a) Nie mniej niż 2 stanowiska na 1 mieszkanie na terenach **RM/MN, MN** i **MW**.
b) Przy wprowadzeniu przez inwestora usług na terenach **AG**, nie mniej niż:
   - 2 stanowiska dla usług prowadzonych na pow. od 6m^2 do 20m^2,
   - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21m^2 do 50m^2,
   - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług,
   - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności.
   - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m^2, w których niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m^2 powierzchni sprzedażowej - powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
   - w przypadku realizacji hotelu (motelu), inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy).

5) W zależności od charakteru prowadzonej działalności w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędne place manewrowe.
6) Inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

2. **Infrastruktura techniczna - zasady ogólne**:

1)Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po

uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2)Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innych funkcjach podstawowych, w tym również jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

3)Dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.**Zaopatrzenie w wodę**:

1) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
2) Sieć wodociągową należy prowadzić w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
4) Ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m^3/dobę.

4.**Kanalizacja sanitarna**:

1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
2) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
   a) Szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych.
   b) Indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
3) Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
4) Ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do odbiornika wód oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora.
5) Przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
6) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.

5.**Kanalizacja deszczowa**:

1)Odprowadzenie wód opadowych: do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), do gruntu oraz systemem kolektorów deszczowych.

2)Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy w miarę możliwości lokalizować równolegle do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3)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.

6. **Elektroenergetyka**:
   1) **Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:**
      a)Elektroenergetyczna, napowietrzna linia średniego napięcia SN 20 kV.
      b)Napowietrzne i kablowe elektroenergetyczne linie średniego i niskiego napięcia służące zaopatrzeniu odbiorców.
   2) Dopuszcza się budowę nowych odcinków linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych w uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej.
   3) W rejonie istniejącej i projektowanej zabudowy ustala się obowiązek kablowania istniejących odcinków sieci napowietrznych.

7.**Zaopatrzenie w gaz**:
   1)Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
   2)Rozdzielczą sieć gazową należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi.
   3)Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. **Zaopatrzenie w ciepło**:
   Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

9. **Telekomunikacja**:
   Kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. **Gospodarka odpadami**:
    1) Odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
    2) Odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia.

11. **Melioracje:**
    1) W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji.
    2) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczna zawierającą sposób jej odbudowy.
    3) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
    4) Dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych, poszerzanie istniejących oraz zmianę ich przebiegu.

§ 9.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe.

§ 10.

1.01 – 1.05 RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1.**Przeznaczenie podstawowe:**

1)Zabudowa zagrodowa.

2)Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2.**Przeznaczenie dopuszczalne**:

1) Nieuciążliwe usługi (w tym agroturystyka), drobna nieuciążliwa produkcja.
2) Powierzchnia użytkowa towarzyszących usług, drobnej produkcji lub rzemiosła nie może przekraczać 40 % powierzchni całkowitej zabudowy, lecz nie więcej niż 150 m^2 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.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową, produkcyjną lub rzemieślniczą.
3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

3.**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.
2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje, w tym jedna w dachu (nie licząc piwnic).
3) Dopuszcza się stosowanie w wiatach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.
4) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
5) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4.**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz obiektów usługowych lub produkcyjnych stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi oraz składowania na otwartym powietrzu pylących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.

5.**Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1)W odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

2)W odniesieniu do terenów położonych w obszarach stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 5.

3)W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

6.**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
   a) 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
   b) 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **KDL 1/2**.
   c) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych **KDD 1/2**.
2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
3) W przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
4) Wśród istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się:
   a) Nawiązanie do linii zabudowy od strony drogi publicznej wyznaczonej przez istniejące, sąsiadujące budynki, wymagane jest uzgodnienie lokalizacji obiektu z zarządcą drogi.
   b) Lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
   c) Adaptację na cele mieszkaniowe istniejących budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.
6) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych pod:
      a) Zabudowę zagrodową (**RM**) = 2000 m^2.
      b) Zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną (**MN**):
         – Wolnostojącą = 1500 m^2;
         – Bliźniaczą = 750 m^2.
   2) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
      a) W zabudowie **RM** (działki zagrodowe) = 24 m,
      b) W zabudowie **MN**: (działki mieszkaniowe, jednorodzinne)
         – Wolnostojącej = 20 m.
         – Bliźniaczej = 16 m.
   3) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
   4) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne drogi dojazdowe winny spełniać następujące parametry:
      a) niepubliczne drogi dojazdowe, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek - szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m.;
      b) niepubliczne ciągi pieszo-jezdne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek - szerokość w liniach rozgraniczających min. 7 m.;
      c) niepubliczne ciągi pieszo-jezdne, zapewniające obsługę komunikacyjną do drugiej działki budowlanej wydzielonej w drugiej linii zabudowy - szerokość w liniach rozgraniczających min. 5 m.;
      d) zapewnienie wymagań ochrony przeciw pożarowej, w tym place do zawracania;

e) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
f) minimalna szerokość pasa ruchu niepubliczne dróg dojazdowych:
   - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
   - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

§ 11.

2.01 – 2.07 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1.**Przeznaczenie podstawowe**:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2.**Przeznaczenie dopuszczalne**

1) Nieuciążliwe usługi nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub wolnostojących. 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.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
2) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna).
3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4) Drogi wewnętrzne.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.
2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje, w tym jedna w dachu (nie licząc piwnic).
3) Wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekroczyć 7 m, licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
5) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) W odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
3) W odniesieniu do terenów położonych w obszarach stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 5.
4) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
   a) 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
   b) 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **KDL 1/2**.
   c) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych **KDD 1/2**.
   d) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych **KDW**.
   e) 6 m od linii rozgraniczających drogi transportu rolnego **KDg**.
2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium
4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną:
      a) Wolnostojącą = 1500 m^2.
      b) Bliźniaczą = 750 m^2.
   2) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek o 10 %.
   3) Wydzielane w wyniku podziałów drogi wewnętrzne **KDW** winny spełniać następujące parametry:
      a) niepubliczne drogi dojazdowe, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek - szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m.;
      b) niepubliczne ciągi pieszo-jezdne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek - szerokość w liniach rozgraniczających min. 7 m.;
      c) zapewnienie wymagań ochrony przeciw pożarowej, w tym place do zawracania;
      d) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
      e) minimalna szerokość pasa ruchu niepubliczne dróg dojazdowych:
         - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
         - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

§ 12.

3 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe**:
   Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1) Usługi nieuciążliwe - usługi mogą być lokalizowane w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach mieszkalnych, w obiektach dobudowanych lub wolnostojących.
   2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
   3) Zieleń urządzona.
   4) Drogi wewnętrzne, parkingi.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) Dachy strome, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 30° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglastego.

2) Wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
3) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
4) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4.**Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1) Teren położony jest w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
2) Teren położony jest w obszarze stanowiska archeologicznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 5.
3) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

5.**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
1)Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2** i 6m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD1/2**.
2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu.
4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 13.

4 MW/ZP – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zieleni urządzonej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe**:
   Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   1)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
   2)Zieleń urządzona.
   3)Drogi wewnętrzne, garaże, parkingi – wyłącznie dla mieszkańców posesji.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1)Dopuszcza się zachowanie w istniejącym budynku mieszkalnym dachu płaskiego.
   2)W przypadku realizacji dachu stromego na budynku mieszkalnym należy wykonać dach o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 30° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglastego.
   3)Ustala się w granicach terenu zakaz lokalizacji nowego budynku mieszkalnego.
   4)Dopuszcza się w granicach terenu budowę budynku garażowo-gospodarczego o szerokości elewacji nie większej niż 12 m oraz wysokości nie większej niż 5 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
   5)Dach budynku garażowo-gospodarczego należy wykonać jako stromy o spadkach połaci 30° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglastego.
   6)Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, murowanych oraz z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
   7)Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1)Teren położony jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2)Teren znajduje się w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków (nr 390/W) - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
3)W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
1)Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
2)Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu.
3)Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 14.

5.01, 5.02 AG - tereny aktywności gospodarczej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1.**Przeznaczenie podstawowe**:
1) Produkcja, usługi.
2) Bazy obsługi transportu i logistyki, magazyny.

2.**Przeznaczenie dopuszczalne**:
1) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2) Dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych, parkingi.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
1) Dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.
2) Wysokość budynków nie może przekroczyć 18 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 7.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
a) 15 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
b) 20 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD 1/2**.
c) 26 – 27 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego **KDg**.
2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 % powierzchni terenu.
4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
5) Dla obszaru oznaczonego symbolem **4.02AG** obowiązuje urządzenie przez inwestora pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m (nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej) wzdłuż południowej i części zachodniej granicy terenu przy drogach oznaczonych symbolami **9KDZ1/2** i **11.06.KDD1/2**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu rysunkiem planu.

§ 15.

6.01, 6.02 RU - tereny obsługi rolnictwa, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym

1.**Przeznaczenie podstawowe**:
Obsługa rolnictwa.

2.**Przeznaczenie dopuszczalne**:
Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

3.**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) Ustala się obowiązek stosowania w noworealizowanych budynkach dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 30° - 45°.
2) Wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
3) Dopuszcza się stosowanie w wiatach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.
4) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

4.**Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
2) Teren położony jest w części w obszarze stanowiska archeologicznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 5.
3) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

5.**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
1) Ustala się nieprzekraczalne linie dla noworealizowanej zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **11.07 KDD1/2**.
2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.
4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 16.

7 ZP/US – teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe**:
   1) Zieleń urządzona.
   2) Usługi sportu i rekreacji (urządzenia plenerowe).
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
   Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) Ustala się zakaz budowy obiektów kubaturowych.
   2) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
   3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) Teren położony jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
   2) Teren znajduje się w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków (*nr 390/W*) - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
   3) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 7.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 17.

8 ZP - tereny zieleni urządzonej.

1.**Przeznaczenie podstawowe:**

1) Zieleń urządzona.
2) Mała architektura.

2.**Przeznaczenie dopuszczalne**:

1) Place zabaw dla dzieci, plenerowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.
2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3) Drogi wewnętrzne, przejścia piesze.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
   1) Ustala się zakaz budowy obiektów kubaturowych.
   2) Ustala się ochronę przed likwidacją istniejącego drzewostanu - z wyłączeniem przypadków uzasadnionych zagrożeniem dla mienia oraz zdrowia lub życia ludzi oraz wycinką sanitarną.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) Teren położony jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
   2) Teren znajduje się w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków (*nr 390/W*) - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
   3) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 7.

§ 18.

R - przeznaczenie podstawowe - tereny rolne.

1.Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych obiektów związanych z produkcją rolną.

2.Ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń wzdłuż dróg gospodarczych transportu rolnego w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

3.Ustala się zakaz lokalizacji telekomunikacyjnych masztów i wież antenowych oraz nośników reklamowych.

4.Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

5.Dopuszcza się lokalizację nowych oraz zmianę przebiegu lub poszerzanie działek istniejących rowów melioracyjnych (wody powierzchniowe **WS**).

6.Oznaczony na rysunku planu teren pod planowaną budowę *autostrady A8* stanowi element informacyjny, ustalenie przebiegu drogi nastąpi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych

§ 19.

ZL - przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień.

1.Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również obiektów związanych z produkcją leśną.

2.Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 20.

WS - przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe (rowy melioracyjne).

1. Dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich właścicielami; w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiadujących.

2. Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

§ 21.

7.01, 7.02 TI – publiczne tereny pasa infrastruktury.

1.Przeznaczenie podstawowe:

1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obiekty kubaturowe.
2) Zieleń urządzona.

2.**Przeznaczenie dopuszczalne**:

1) Drogi wewnętrzne.
2) Obiekty małej architektury.
3) Telekomunikacyjne obiekty budowlane, nośniki reklamowe w tym reklamy wielkopowierzchniowe.

3.**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

Odległości obiektów kubaturowych od linii rozgraniczającej dróg publicznych należy uzgodnić z zarządcą drogi.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1)Teren położony jest w części w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

2)W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

§ 22.

8.01, 8.02 E – tereny infrastruktury - elektroenergetyka *(stacje transformatorowe)*.

1.**Przeznaczenie podstawowe**:

Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowanie zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

2.**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Eksploatacja urządzeń elektroenergetycznych nie może powodować zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego oraz stwarzać zagrożenia pożarowego.

3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1)Teren **8.02E** położony jest w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

2)W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

§ 23.

9 KDL 1/2 – publiczna droga lokalna, w ciągu *drogi powiatowej nr 1959D.*

1.**Przeznaczenie podstawowe:**

Drogi publiczne.

2.**Przeznaczenie dopuszczalne**:

1) Zieleń urządzona.
2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) oraz nośników reklamowych.

4. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 16 m., z lokalnymi przewężeniami wśród istniejącej zabudowy.

2) Szerokość pasa drogowego należy pozostawić w istniejących liniach rozgraniczających.
3) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.
4) Należy ograniczać liczbę nowych włączeń komunikacyjnych do drogi powiatowej nr *1959D* przez zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami odbarczającymi i wewnętrznymi.

5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1)Teren położony jest w części w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
2)Teren położony jest w części w strefie „K" ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
3)Teren położony jest w obszarze stanowiska archeologicznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 5.
4)W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

§ 24.

10 KDL 1/2 – publiczna droga lokalna.

1.**Przeznaczenie podstawowe:**
Drogi publiczne.

2.**Przeznaczenie dopuszczalne**:
1) Zieleń urządzona.
2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3.**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) oraz nośników reklamowych.

4.**Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 16 m.
2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.

5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1)Teren położony jest w części w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
2)W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

§ 25.

11.01 – 11.7 KDD 1/2 – publiczne drogi dojazdowe.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
Drogi publiczne.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne**:
1) Zieleń urządzona.
2) Obiekty usługowe, nośniki reklamowe - lokalizowane za zgodą zarządcy drogi.
3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
1) Lokalizacja obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
2) Lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
4. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 – 12 m.
2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.

3) W obiektach usługowych lokalizowanych w granicach terenu za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się:
   a) Stosowanie dowolnych form dachów.
   b) Wysokość obiektów nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu.

5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1)Teren położony jest w części w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
   2)Teren położony jest w części w strefie „K" ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
   3)Teren położony jest w obszarze stanowiska archeologicznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 5.
   4)W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

§ 26.

12.01 - 12.03 KDW – drogi wewnętrzne, z urządzeniami towarzyszącymi.

1.**Przeznaczenie dopuszczalne**:
1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządców poszczególnych sieci i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.
2) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
3) W przypadku odstąpienia od wydzielenia drogi wewnętrznej dopuszcza się włączenie terenu do sąsiadującego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – obowiązują wówczas warunki zagospodarowania określone w § 11.

2.**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
1) Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
2) Minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej = 3,5 m.

3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1)Teren położony jest w obszarze stanowiska archeologicznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 5.
   2)W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

§ 27.

KDg - przeznaczenie podstawowe - drogi gospodarcze transportu rolnego - służące do obsługi terenów rolnych.

1.**Przeznaczenie dopuszczalne**:
1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządców poszczególnych sieci i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.
2) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
3) Ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń wzdłuż dróg gospodarczych transportu rolnego w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

2.**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
Szerokość w liniach rozgraniczających 5 – 6 m.

§ 28.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt

8 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe.

§ 29.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30 %.

§ 30.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 31.

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

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XX/246/08
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 29 kwietnia 2008r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Racławice Wielkie, położonego w obrębach: Racławice Wielkie i Żerniki Małe inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg gminnych.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
   1) Środki własne gminy.
   2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
   3) Środki pozyskane z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
   4) Kredyt bankowy.
   5) Emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XX/246/08
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 29 kwietnia 2008r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Racławice Wielkie, położonego w obrębach: Racławice Wielkie i Żerniki Małe podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

Ze względu na brak rozpatrzonych negatywnie przez Wójta Gminy Kobierzyce uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).