

**UCHWAŁA NR XXV/322/04
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 25 marca 2004r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wschodniej wsi Wysoka – obszar A.**

Na podstawie art.18, ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr142, poz.1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) zgodnie z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz w związku z Uchwałą Nr LX/489/02 Rady Gminy w Kobierzycach z dnia 16 maja 2002r., uchwała się co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wysoka – obszar A, obejmujący obszar w granicach opracowania, oznaczonych na rysunku planu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik do Uchwały.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - a) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) linii rozgraniczających ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - c) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
 - d) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - e) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
 - f) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych lub minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
 - g) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
 - h) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - i) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) oznaczenia podstawowej funkcji terenów,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - e) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - f) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
 - g) gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą ochronną,

- h) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 20 kV ze strefą ograniczonego użytkowania.

§2

Użyte w tekście niniejszej uchwały określenia oznaczają:

- a) teren – obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, posiadający oznaczenie literowe,
- b) funkcja podstawowa – określone w tekście i na rysunku planu przeznaczenie terenu,
- c) funkcja towarzysząca – dopuszczona, jako dodatkowa funkcja, na terenie, dla którego ustalono inną funkcję podstawową, określona w tekście,
- d) granica opracowania – określona na rysunku planu granica terenów, dla których obowiązujące są ustalenia niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przeznaczenie, sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.

§3

1. Wyznacza się teren upraw polowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RP**.
2. Określa się uprawy polowe jako funkcję podstawową terenu.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się prowadzenie upraw ogrodniczych i sadowniczych,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
 - c) dopuszcza się wyznaczanie niepublicznych dróg wewnętrznych do obsługi komunikacyjnej terenu lub terenów sąsiednich,
 - d) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu, strefy ograniczonego użytkowania linii energetycznej 110 kV, obowiązują ustalenia §27,
 - e) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują ustalenia §26,
 - f) dopuszcza się prowadzenie w granicach terenu sieci oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego, nie kolidujących z istniejącym gazociągiem wysokiego ciśnienia i napowietrzną linią energetyczną 110 kV, o ile nie zajmą terenu o powierzchni przekraczającej 0,5 ha dla gruntów klasy III i 1,0 ha dla gruntów klasy IV.

§4

1. Wyznacza się tereny upraw ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**.
2. Określa się uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze jako funkcję podstawową terenu.
3. Dopuszcza się usługi sportu i rekreacji wraz z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym oraz zielenią urządzoną.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się sytuowanie nietrwałych, tymczasowych budynków związanych z funkcją podstawową terenu,
 - b) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ oraz przez drogi wewnętrzne prowadzone w granicach terenu,
 - c) w obrębie strefy ochronnej linii energetycznej 20 kV, określonej na rysunku planu obowiązują ustalenia §28,
 - d) dopuszcza się prowadzenie w granicach terenów sieci, lokalizowanie urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego.

§5

1. Wyznacza się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi sportu, rekreacji, oświaty, kultury, zdrowia, administracji.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
- b) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30^o do 60^o, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
- c) ustala się wjazd na teren z publicznego ciągu pieszo-jezdnego KPJ,
- d) w granicach własnych inwestora należy przewidzieć zorganizowanie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności,
- e) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% działki budowlanej,
- f) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego,
- g) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §30.

§6

1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi.
3. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej.
4. Zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać ilości dwóch mieszkań.
5. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykraczać poza granice działki inwestora.
6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego elementu konstrukcyjnego,
 - b) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30^o do 60^o, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - c) wjazd na teren z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD4 lub ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ,
 - d) ustala się obowiązek wydzielenia miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności i ilości mieszkań na terenie własnym inwestora,
 - e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą KD4, określoną na rysunku planu,
 - f) w stosunku do istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
 - g) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% działki budowlanej,
 - h) dopuszcza się prowadzenie sieci, lokalizowanie urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - i) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §30,
 - j) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.

§7

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **U2**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi, produkcję i budownictwo, w tym usługi handlu, turystyki i stację paliw.
3. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą wykraczać poza granice działki inwestora.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - b) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30° do 60°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - c) wjazdy na działki dopuszcza się wyłącznie z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD3 lub KD2 po zrealizowaniu niepublicznej drogi wewnętrznej,
 - d) miejsca postojowe w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności oraz place manewrowe dla samochodów należy zorganizować na terenie własnym inwestora,
 - e) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% działki budowlanej,
 - f) dopuszcza się prowadzenie sieci, lokalizowanie urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - g) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu obowiązują ustalenia §29,
 - h) ze względu na położenie w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §31,
 - i) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §30,
 - j) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.

§8

- 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **U3**.
- 2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi, produkcję i budownictwo.
- 3. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
- 4. Obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.
- 5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - b) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30° do 60°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - c) wjazdy na działki ustala się z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD2 oraz z drogi lokalnej KL,
 - d) miejsca postojowe w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności i place manewrowe dla samochodów należy zorganizować na terenie własnym inwestora,
 - e) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m², w uzasadnionych przypadkach powierzchnia może zostać zmniejszona najwyżej o 10%,
 - f) dopuszcza się prowadzenie sieci, lokalizowanie urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - g) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% działki budowlanej,
 - h) w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §31,
 - i) ze względu na położenie w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia §30,

- j) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.

§9

1. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo wielorodzinne.
3. Dopuszcza się lokalizowanie jako funkcji towarzyszącej usług oświaty, kultury, handlu, gastronomii, rzemiosła, ochrony zdrowia, związanych z funkcją mieszkaniową.
4. Usługi wymienione w ust. 3 mogą być prowadzone wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że nie wpłyną na zwiększenie intensywności zabudowy terenu MW i nie będą stanowić uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) wjazdy na teren dopuszcza się wyłącznie z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD1,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizowania bezpośrednich wjazdów z drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ, poza skrzyżowaniami z drogą KD1, wyznaczonymi na rysunku planu,
 - d) w granicach terenu należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,
 - e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą KD4 i 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą KZ, określone na rysunku planu,
 - f) w uzasadnionych przypadkach podyktowanych względami historycznymi i estetycznymi, dopuszcza się przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na wysokość istniejącej zabudowy sąsiedniej,
 - g) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §30,
 - h) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych w niniejszej uchwale,
 - i) dopuszcza się prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego,
 - j) tereny niezabudowane należy przeznaczyć na zieleń i urządzenia sportowo-rekreacyjne dla mieszkańców.

§10

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW2**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo wielorodzinne.
3. Dopuszcza się lokalizowanie jako funkcji towarzyszącej usług oświaty, kultury, handlu, gastronomii, rzemiosła, ochrony zdrowia, związanych z funkcją mieszkaniową.
4. Usługi wymienione w ust. 3 mogą być prowadzone wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że nie będą stanowić uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na trzy kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu konstrukcyjnego budynku,
 - b) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połąci dachowych mieszczących się w przedziale 30° do 60°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - c) wjazdy na teren dopuszcza się wyłącznie z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD3 lub KD2 po zrealizowaniu niepublicznej drogi wewnętrznej,

- d) ustala się obowiązek wydzielenia miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności i ilości mieszkań na terenie własnym inwestora,
- e) dopuszcza się prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego,
- f) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 30% powierzchni działki lub terenu na zieleń i urządzenia sportowo-rekreacyjne dla mieszkańców,
- g) maksymalny udział powierzchni realizującej przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 20% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej,
- h) w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §31,
- i) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §30.

§11

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo jednorodzinne .
3. Dopuszcza się lokalizację jako funkcji towarzyszącej usług handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, ochrony zdrowia, nie uciążliwych, nie wymagających dojazdu ciężkimi pojazdami dostawczymi.
4. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykraczać poza granice działki inwestora.
5. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów w granicach wydzielonych działek budowlanych z zachowaniem następujących zasad:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - b) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30^o do 60^o, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - c) obowiązuje forma zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, ustala się zakaz zabudowy szeregowej,
 - d) wjazdy na działki ustala się z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ,
 - e) ustala się obowiązek wydzielenia miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności i ilości mieszkań na terenie własnym inwestora,
 - f) do czasu zrealizowania ciągu pieszo-jezdnego, dopuszcza się dotychczasową obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ,
 - g) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą KZ,
 - h) w uzasadnionych przypadkach podyktowanych względami historycznymi i estetycznymi, dopuszcza się przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na wysokość istniejącej zabudowy sąsiedniej,
 - i) dopuszcza się prowadzenie sieci, lokalizowanie urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - j) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 50% działki budowlanej,
 - k) maksymalny udział powierzchni realizującej przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 20% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - l) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §30.

§12

1. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo jednorodzinne.
3. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów w granicach wydzielonych działek budowlanych z zachowaniem następujących zasad:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - b) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połączy dachowych mieszczących się w przedziale 30° do 60°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - c) obowiązuje forma zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, ustala się zakaz zabudowy szeregowej,
 - d) wjazdy na teren ustala się z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ,
 - e) ustala się obowiązek wydzielenia miejsc parkingowych na terenie własnym inwestora,
 - f) do czasu zrealizowania ciągu pieszo-jezdnego, dopuszcza się dotychczasową obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ,
 - g) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej z drogą KZ,
 - h) w uzasadnionych przypadkach podyktowanych względami historycznymi i estetycznymi, dopuszcza się przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na wysokość istniejącej zabudowy sąsiedniej,
 - i) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 50% działki budowlanej,
 - j) dopuszcza się prowadzenie sieci, lokalizowanie urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - k) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §30.

§13

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo jednorodzinne oraz usługi.
3. Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów mieszkalnych, poza już istniejącymi.
4. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykraczać poza granice działki inwestora.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z drogą KD2,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połączy dachowych mieszczących się w przedziale 30° do 60°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - d) wjazdy na działki wyznacza się z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD2 lub dróg wewnętrznych wydzielonych w granicach terenu ,
 - e) dopuszcza się prowadzenie sieci, lokalizowanie obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego,

- f) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 65% działki budowlanej,
- g) ze względu na położenie w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §29,
- h) ze względu na położenie w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §31,
- i) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.

§14

1. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **G1**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową garaże, budynki gospodarcze.
3. Dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, rzemiosła.
4. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego elementu konstrukcyjnego,
 - b) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30⁰ do 60⁰, krytych dachówką,
 - c) wjazdy na teren dopuszcza się z dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD4 i KD1 oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ,
 - d) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą KD4, określoną na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się, w granicach terenu, prowadzenie sieci oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §30,
 - g) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.

§15

1. Wyznacza się tereny zabudowy gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **G2**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową garaże, budynki gospodarcze, magazyny i składy.
3. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego elementu konstrukcyjnego,
 - b) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30⁰ do 60⁰, krytych dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
 - c) wjazdy na teren dopuszcza się z dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD2 i KL,
 - d) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą KD2, określoną na rysunku planu,
 - e) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem gazociągu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, określonej na rysunku planu, przed wydaniem pozwolenia na budowę,

- f) dopuszcza się , w granicach terenu, prowadzenie sieci oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §30.

§16

1. Wyznacza się tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem **TI**.
2. W przypadku nie wykorzystania terenu na funkcję określoną w punkcie 1, dopuszcza się możliwość lokalizowania zabudowy o funkcji usługowej z zachowaniem następujących zasad zabudowy:
 - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą KD2, określoną na rysunku planu,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połąci dachowych mieszczących się w przedziale 30^o do 60^o, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci, lokalizowanie obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego,
 - e) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% działki budowlanej.
3. Ze względu na położenie w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §29,
4. Ze względu na położenie w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §31.

§17

1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową zieleni parkową.
3. Ze względu na położenie w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §29.
4. Ze względu na położenie w strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §31.

§18

1. Wyznacza się tereny zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**.
2. W granicach strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §26.

Rozdział II Zasady obsługi komunikacyjnej.

§19

1. Wyznacza się drogę zbiorczą określoną na rysunku planu symbolem **KZ**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, minimalna 16 metrów,
 - b) dopuszcza się poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających do 20 metrów pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli gruntów,
 - c) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu, minimalna szerokość jezdni 6,5m,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
 - e) wjazdy na tereny przyległe należy organizować z dróg dojazdowych i wewnętrznych określonych na rysunku planu,
 - f) dopuszcza się utrzymanie istniejących wjazdów na działki budowlane,

- g) w obrębie strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia §26,
- h) w obrębie strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej 110 kV obowiązują ustalenia §27,
- i) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym obiektów małej architektury, typu przystanek, kiosk z prasą, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§20

1. Wyznacza się drogę lokalną określoną na rysunku planu symbolem **KL**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, minimalna 10 metrów,
 - b) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie wjazdów na tereny przyległe,
 - e) w obrębie strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia §26.

§21

1. Wyznacza się drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD1**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 6 do 14 metrów,
 - b) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu na odcinkach o szerokości 14 metrów w liniach rozgraniczających,
 - c) na odcinkach o szerokości 6 metrów w liniach rozgraniczających, droga z jedną jezdnią o jednym pasie ruchu,
 - d) droga do obsługi terenów MW i G1,
 - e) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§22

1. Wyznacza się drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD2**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
 - b) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§23

1. Wyznacza się drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD3**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
 - b) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§24

1. Wyznacza się drogę dojazdową określoną na rysunku planu symbolem **KD4**.
2. Droga zlokalizowana częściowo poza granicą opracowania.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, minimalna 20 metrów,
 - b) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu, minimalna szerokość jezdni 6,5 m,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie wjazdów na tereny przyległe,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym obiektów małej architektury, typu przystanek, kiosk z prasą, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
4. Wyklucza się włączenie drogi KD4 do drogi KZ w obszarze wpływu jej skrzyżowania z projektowaną drogą Bielany-Łany-Długołęka, zlokalizowaną poza granicami opracowania, który zostanie określony w projekcie technicznym drogi.

5. Wyklucza się wjazdy z drogi KD4 na projektowaną drogę Bielany-Łany-Długotęka, zlokalizowaną poza granicami opracowania.

§25

1. Wyznacza się publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6m,
 - b) droga przeznaczona do ruchu pieszych i samochodów osobowych,
 - c) należy zorganizować z niej wjazdy na teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN1 i MN2.

Rozdział III

Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

§26

Wyznacza się strefę ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 350 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa, wynoszącą w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RP, KZ, KL i ZN, 40 metrów, po 20 metrów od osi gazociągu. W granicach strefy obowiązują ustalenia:

- a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy,
- b) w odległości po 2 metry od osi gazociągu obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów,
- c) strefa stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację,
- d) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
- e) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez operatora gazociągu.

§27

1. Wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania napowietrznej linii energetycznej 110 kV wynoszącą 38 metrów, po 19 metrów od osi linii.
2. W granicach strefy obowiązują:
 - a) zakaz sadzenia drzew,
 - b) teren należy utrzymywać w formie zieleni niskiej.

§28

1. Wyznacza się strefę ochronną napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 20 kV wynoszącą 13 metrów, po 6,5 metrów od osi linii, określoną na rysunku planu.
2. W granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizowania budynków.
3. W przypadku skablowania lub przełożenia linii przebieg strefy ochronnej zmienia się analogicznie do trasy przebiegu, szerokość stref i sposób ich zagospodarowania podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci.
4. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 6,5 metra od linii, pod warunkiem uzgodnienia planu zagospodarowania działki z zarządcą sieci.

§29

1. Wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu.
2. W granicach strefy obowiązują ustalenia:
 - a) wymagane uzyskanie zezwolenia Państwowej Służby Ochrony Zabytków na wszelkie zmiany, podziały nieruchomości, przebudowy, rozbudowy i remonty wszystkich obiektów zlokalizowanych w granicach strefy,
 - b) wymagane uzyskanie zgody Państwowej Służby Ochrony Zabytków na wszelkie działania dotyczące terenów parkowych w granicach strefy,

- c) na terenie parku obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, należy dążyć do rewaloryzacji założenia parkowego,
- d) wszelkie prace ziemne można wykonywać po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych, za zezwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§30

- 1. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, określoną na rysunku planu.
- 2. W granicach strefy obowiązują ustalenia:
 - a) uzgadnianie wszelkich inwestycji z Państwową Służbą Ochrony Zabytków,
 - b) obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły.

§31

- 1. Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, określonej na rysunku planu.
- 2. W granicach strefy obowiązują ustalenia: wszelkie inwestycje wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgadniać z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

Rozdział IV

Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego.

§32

- 1. Ustala się zasadę prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg.
- 2. Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w granicach pozostałych terenów w przypadku braku innej możliwości, pod warunkiem zapewnienia dostępu administratorom sieci.
- 3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego, jako towarzyszących inwestycjom, na terenach własnych inwestorów.

§33

- 1. Projektowane tereny zabudowy należy zaopatrzyć w wodę z istniejącego wodociągu lub z innego źródła zaopatrzenia w wodę na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 2. Zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.

§34

- 1. Zakłada się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków.
- 2. Wymagana budowa sieci rozdzielczej obsługującej projektowaną zabudowę.
- 3. W przypadku wytwarzania ścieków o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach wymagane jest podczyszczanie ścieków na terenie własnym inwestora.
- 4. Docelowo zakłada się przerzut ścieków do systemów kanalizacji miasta Wrocławia.

§35

- 1. Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej i włączenie jej do istniejącej kanalizacji deszczowej w ul. Gen. T. Kutrzeby, zlokalizowanej poza granicami opracowania.
- 2. Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków opadowych do projektowanej kanalizacji.
- 3. Obowiązuje oczyszczenie wód opadowych w stopniu zapewniającym spełnienie wymogów określonych w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika.
- 4. Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy.
- 5. Obowiązuje uzgadnianie prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.

§36

Do celów grzewczych należy użyć gazu ziemnego z sieci, energii elektrycznej lub innych źródeł energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń.

§37

Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, przyłączanie obiektów do sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych.

§38

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przyłącza kablowe poprowadzone z istniejących, słupowych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW oraz ZP.
2. Dopuszcza się przebudowę istniejących słupowych stacji transformatorowych na stacje kontenerowe o większej mocy.
3. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, w zależności od potrzeb, na terenie własnym inwestora.

§39

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują odrębne przepisy szczególne i gminne.

Rozdział V Przepisy końcowe.

§40

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§41

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce

§42

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