

**UCHWAŁA NR XXV/325/04
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 25 marca 2004r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części środkowo-zachodniej 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/490/02 Rady Gminy w Kobierzycach z dnia 16 maja 2002r., uchwała się co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej 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 podstawowych funkcji terenów,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) strefa ochrony „K” ochrony krajobrazu kulturowego i „OW” obserwacji archeologicznej,
 - e) stanowisko archeologiczne obszarowe,
 - f) schematyczny zasięg zabytkowych odkryć stanowisk archeologicznych,
 - g) strefa „W” ochrony archeologicznej,

- h) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia ze strefą wyłączoną spod zabudowy.
5. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§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 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 opracowania obejmująca teren objęty ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przeznaczenie, sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.

§3

1. Wyznacza się teren upraw polowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową tereny zabudowy zagrodowej z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, tunele ogrodnicze i szklarnie związane z prowadzoną działalnością rolniczą.
3. Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych oraz usługowych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
3. Zabrania się przemysłowego tuczu zwierząt.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się prowadzenie upraw ogrodniczych i sadowniczych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie związanej z produkcją rolniczą,
 - c) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu, strefy wyłączonej spod zabudowy od napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, obowiązują ustalenia §26 niniejszej uchwały,
 - d) dopuszcza się prowadzenie w granicach terenu sieci oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego, nie kolidujących z istniejącą napowietrzną linią energetyczną średniego napięcia, o ile nie zajmą powierzchni przekraczającej 0,5 ha.
 - e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi pieszo-jezdnej KPj,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - g) bryłę budynku należy projektować w układzie horyzontalnym,
 - h) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszy itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze imitującej dachówkę,
 - i) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek.
 - j) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własności nie mniej niż 2 stanowisk postojowych (wliczając miejsce w garażu).

§4

1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową usługi.
3. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej.
4. Zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać ilości sześciu mieszkań.
5. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może 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 punktu konstrukcyjnego,
 - 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) wjazd na teren z drogi lokalnej biegnącej poza granicami opracowania, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL lub drogi pieszo-jezdnej oznaczonej symbolem KPj,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą lokalną 2KL i pieszo-jezdną KPj, określone na rysunku planu,
 - e) w granicach własnych inwestorów należy przewidzieć zorganizowanie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności oraz jedno miejsce na każde mieszkanie,
 - f) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
 - g) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 85% działki budowlanej,
 - h) ze względu na lokalizację schematycznego zasięgu zabytkowych odkryć stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §30,
 - i) ze względu na położenie w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefy „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia §27 i §28 niniejszej uchwały.

§5

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo jednorodzinne.
3. Dopuszcza się lokalizację jako funkcji towarzyszącej: usług handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, ochrony zdrowia, pośrednictwa finansowego, obsługi nieruchomości i firm, nieuciążliwych dla funkcji podstawowej, nie wymagających dojazdu ciężkimi pojazdami dostawczymi, w formie wbudowanej w budynek mieszkalny.
4. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - a) ustala się formę zabudowy wolnostojącą, bliźniaczą lub atrialną, obowiązuje zakaz zabudowy szeregowej,
 - 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 punktu konstrukcyjnego,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30° do 60°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 1KD i 2KL, określone na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 700 m², z dopuszczeniem zmniejszenia jej nie więcej niż o 10% w uzasadnionych przypadkach,
 - f) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 50% działki budowlanej,
 - g) maksymalny udział powierzchni realizującej przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 20% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej,

- h) wjazdy na działki ustala się z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD oraz z drogi lokalnej oznaczonej 2KL,
- i) w granicach własnych inwestorów należy przewidzieć zorganizowanie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności oraz jedno miejsce na każde mieszkanie,
- j) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§6

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **2MN**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo jednorodzinne.
3. Dopuszcza się lokalizację jako funkcji towarzyszącej: usług handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, ochrony zdrowia, pośrednictwa finansowego, obsługi nieruchomości i firm, nieuciążliwych dla funkcji podstawowej, nie wymagających dojazdu ciężkimi pojazdami dostawczymi, w formie wbudowanej w budynek mieszkalny.
4. W granicach terenu obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - a) ustala się formę zabudowy wolnostojącą, bliźniaczą lub atrialną, obowiązuje zakaz zabudowy szeregowej,
 - 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 punktu konstrukcyjnego,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połąci dachowych mieszczących się w przedziale 30° do 60°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 1KD, 2KD i 3KL oraz 14 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 1KZ, określone na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej, 750 m² dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej, z dopuszczeniem zmniejszenia jej nie więcej niż o 10% w uzasadnionych przypadkach,
 - f) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 50% działki budowlanej,
 - g) maksymalny udział powierzchni realizującej przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 20% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - h) wjazdy na działki ustala się z dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD, 2KD oraz z drogi lokalnej oznaczonej 3KL, obowiązuje zakaz lokalizowania wjazdów z drogi 1KZ,
 - i) dopuszcza się zorganizowanie wjazdów na działki z niepublicznych dróg wewnętrznych wydzielonych w granicach terenu MN, na zasadach określonych w §25,
 - j) w granicach własnych inwestorów należy przewidzieć zorganizowanie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności oraz jedno miejsce na każde mieszkanie,
 - k) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§7

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MU**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo jednorodzinne oraz usługi.
3. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykraczać poza granice działki inwestora.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się formę zabudowy wolnostojącą lub bliźniaczą, obowiązuje zakaz zabudowy szeregowej,
- b) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 2KL oraz 14 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 1KZ , określoną na rysunku planu,
- c) 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,
- d) 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,
- e) dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 2000m², z dopuszczeniem zmniejszenia jej nie więcej niż o 10% w uzasadnionych przypadkach,
- f) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 65% powierzchni działki budowlanej,
- g) wjazdy na działki wyznacza się z drogi lokalnej 2KL,
- h) dla istniejących działek nie posiadających dostępu do drogi 2KL dopuszcza się wjazd z drogi powiatowej 1KZ,
- i) w granicach własnych inwestorów należy przewidzieć zorganizowanie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności oraz jedno miejsce na każde mieszkanie,
- j) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
- k) ze względu na położenie w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefy „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §27 i §28 niniejszej uchwały.

§8

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **2MU**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo jednorodzinne oraz usługi.
3. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykraczać poza granice działki inwestora.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się formę zabudowy wolnostojącą lub bliźniaczą, obowiązuje zakaz zabudowy szeregowej,
 - b) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od drogi 2KL i 1KD, określoną na rysunku planu,
 - c) 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,
 - d) 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,
 - e) dopuszcza się podział terenu na działki posiadające dostęp do drogi dojazdowej 1KD,
 - f) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 65% powierzchni działki budowlanej,
 - g) w granicach własnych inwestorów należy przewidzieć zorganizowanie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności oraz jedno miejsce na każde mieszkanie,
 - h) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
 - i) ze względu na położenie w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefy „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §27 i §28 niniejszej uchwały.

§9

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **4MU**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo jednorodzinne oraz usługi.
3. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykraczać poza granice działki inwestora.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się formę zabudowy wolnostojącą lub bliźniaczą, obowiązuje zakaz zabudowy szeregowej,
 - b) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 1KD i 3KL, określoną na rysunku planu,
 - c) 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,
 - d) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połąci dachowych mieszczących się w przedziale 30° do 60°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - e) wjazdy na działki ustala się z drogi dojazdowej 1KD lub lokalnej 3KL,
 - f) dopuszcza się organizowanie wjazdów z niepublicznych dróg wewnętrznych wyznaczonych w granicach terenu 4MU, na zasadach określonych w §25,
 - g) w granicach własnych inwestorów należy przewidzieć zorganizowanie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności oraz jedno miejsce na każde mieszkanie,
 - h) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek na 1000m² dla zabudowy wolnostojącej i 750 m² dla zabudowy bliźniaczej, z dopuszczeniem zmniejszenia jej nie więcej niż o 10% w uzasadnionych przypadkach,
 - i) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 65% powierzchni działki budowlanej,
 - j) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§10

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **5MU**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo jednorodzinne oraz usługi.
3. Wszelkie uciążliwości i szkodliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie mogą wykraczać poza granice działki inwestora.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się formę zabudowy wolnostojącą lub bliźniaczą, obowiązuje zakaz zabudowy szeregowej,
 - b) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 3KL oraz 14 metrów od linii rozgraniczającej drogi 1KZ, określoną na rysunku planu,
 - c) 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,
 - d) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połąci dachowych mieszczących się w przedziale 30° do 60°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
 - e) dopuszcza się podział terenu na działki posiadające dostęp do drogi lokalnej 3KL,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizowania wjazdów z drogi 1KZ,
 - g) w granicach własnych inwestorów należy przewidzieć zorganizowanie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności oraz jedno miejsce na każde mieszkanie,

- h) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek na 1000m² dla zabudowy wolnostojącej i 750 m² dla zabudowy bliźniaczej, z dopuszczeniem zmniejszenia jej nie więcej niż o 10% w uzasadnionych przypadkach,
- i) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 65% powierzchni działki budowlanej,
- j) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
- k) w granicach stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §30 niniejszej uchwały.

§11

1. Wyznacza się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UP**.
2. Ustala się jako funkcje podstawową usługi sportu, rekreacji, oświaty, kultury, zdrowia, administracji.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 14 metrów od linii rozgraniczającej drogi 1KZ,
 - 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 punktu konstrukcyjnego,
 - c) 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,
 - d) dopuszcza się wjazd na teren z drogi 1KZ,
 - e) w granicach własnych inwestora należy przewidzieć zorganizowanie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności,
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego,
 - g) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego i w strefie „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia §27 i §28 niniejszej uchwały.

§12

1. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **2UP**.
2. Ustala się jako funkcję podstawową zieleń publiczną, usługi sportu, rekreacji, oświaty, kultury, zdrowia, administracji.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 14 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 1KZ oraz 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 2KD i 1KD,
 - 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 punktu konstrukcyjnego,
 - c) 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,
 - d) wjazdy na teren należy wyznaczyć z drogi dojazdowej 2KD i 1KD,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizowania wjazdów z drogi 1KZ,
 - f) ustala się zasadę zagospodarowania w formie terenów zielonych co najmniej 50% powierzchni terenu,
 - g) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego,
 - h) w granicach strefy wyłączanej spod zabudowy od linii energetycznej średniego napięcia, obowiązują ustalenia §26,
 - i) w strefie 3 metrów od linii rozgraniczającej z ciekim wodnym oznaczonym na rysunku planu symbolem W, dopuszcza się zagospodarowanie jedynie zielenią niską z jednoczesnym zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy oraz lokalizacji ogrodzeń.

§13

1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, obiektów małej architektury i sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach strefy „W” ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia §29 niniejszej uchwały.
4. Ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §27 i §28 niniejszej uchwały.

§14

1. Wyznacza się tereny publicznej zieleni niskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**.
2. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.
3. W strefie 3 metrów od linii rozgraniczającej z ciekami wodnymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolem W, dopuszcza się zagospodarowanie jedynie zielenią niską z jednoczesnym zakazem lokalizacji ogrodzeń i obiektów małej architektury.

§15

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.
2. Tereny obejmują istniejące rowy melioracyjne wraz z urządzeniami melioracyjnymi, przeznaczone do utrzymania.

§16

1. Wyznacza się tereny lokalizacji energetycznych stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**.
2. Dostęp do terenów ustala się z drogi publicznej 1KD.
3. W przypadku niewykorzystania terenów na lokalizację stacji transformatorowych dopuszcza się lokalizowanie publicznych parkingów, ścieżek pieszych, rowerowych, zieleni, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej.

§17

1. Wyznacza się teren lokalizacji przepompowni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem **NOp**.
2. Dostęp do terenu ustala się z drogi 1KZ oraz przez tereny publiczne ZN i KP.
3. W przypadku niewykorzystania terenu na przepompownię ścieków, dopuszcza się przeznaczenie terenu na publiczną zielen niską.

Rozdział II Zasady obsługi komunikacyjnej.

§18

Wyznacza się drogę zbiorczą określoną na rysunku planu symbolem **1KZ**, położoną częściowo poza granicą opracowania.

§19

Wyznacza się drogę lokalną określoną na rysunku planu symbolem **2KL**, położoną częściowo poza granicami opracowania.

§20

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

§21

1. Wyznacza się drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KD**.
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.

§22

1. Wyznacza się drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem **3KL**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20m,
 - b) droga z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego,
 - d) w obrębie stanowiska archeologicznego, którego lokalizacja została określona na rysunku planu, obowiązują ustalenia §30 niniejszej uchwały.

§23

1. Wyznacza się niepubliczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **KPj**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5m,
 - b) droga przeznaczona do ruchu pieszych i samochodów,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§24

1. Wyznacza się publiczny ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 3m,
 - b) droga przeznaczona do ruchu pieszych i rowerów,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§25

Dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez wydzielenie niepublicznych dróg wewnętrznych, dla terenów określonych na rysunku planu symbolem 2MN i 4MU, na następujących zasadach:

- a) przed przystąpieniem do podziału geodezyjnego terenu należy wyznaczyć przebieg drogi, stanowiącej wewnętrzną, niepubliczną obsługę komunikacyjną,
- b) określone na rysunku planu schematyczne przebiegi niepublicznych dróg wewnętrznych mają charakter propozycji i mogą być zmienione,
- c) szerokość wydzielonych dróg nie może być mniejsza niż 10 metrów w liniach rozgraniczających,
- d) dopuszcza się wydzielenie dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych o szerokości 7 metrów w liniach rozgraniczających,
- e) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch,
- f) ustala się minimalną szerokość pasa ruchu dla dróg z dwoma pasami - 2,5 m, dla dróg jednokierunkowych – 3,5m,
- g) przy wyznaczaniu dróg należy zapewnić wymagania ochrony przeciwpożarowej.

Rozdział III

szczególne warunki zagospodarowania terenów

§26

1. Wyznacza się strefę wyłączoną spod zabudowy, wynoszącą 13 metrów, po 6,5 metra od osi linii elektroenergetycznej o napięciu 20 kV.

2. W granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizowania budynków.
3. Należy zapewnić dostęp do linii i słupów administratorowi sieci.
4. Docelowo linia przeznaczona do poprowadzenia w formie podziemnej sieci kablowej.
5. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 6,5 metra od linii, pod warunkiem uzgodnienia projektu zagospodarowania działki z zarządcą linii.

§27

1. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, określoną na rysunku planu.
2. W granicach strefy obowiązują ustalenia:
 - a) uzgadnianie inwestycji kubaturowych z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - b) obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, skali i bryły.

§28

1. Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, określoną na rysunku planu.
2. W granicach strefy obowiązują ustalenia: wszelkie inwestycje wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§29

1. Wyznacza się strefę „W” ochrony archeologicznej, obejmującą gródek stożkowaty wraz z otaczającą go fosą, wpisany do rejestru zabytków archeologicznych pod numerem 14/Arch/2002 w dniu 28 listopada 2002r., określoną na rysunku planu.
2. W granicach strefy obowiązują ustalenia:
 - a) zakaz podejmowania jakiejkolwiek działalności inwestycyjnej,
 - b) przedsięwzięcia o charakterze rewaloryzacyjnym muszą uzyskać zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - c) zaleca się oznakowanie obiektów kamiennymi tablicami informacyjnymi, zawierającymi podstawowe dane,
 - d) wskazane jest także opracowanie w oparciu o badania archeologiczne i historyczne plansz z rozszerzoną treścią historyczną o obiekcie.

§30

W granicach stanowiska archeologicznego obszarowego oraz schematycznego zasięgu zabytkowych odkryć stanowisk archeologicznych, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia:

- a) wszelkie inwestycje wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- b) inwestor będzie zobowiązany do przeprowadzenia badań archeologicznych przed realizacją inwestycji.

Rozdział IV

Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego

§31

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.

§32

1. Projektowane tereny zabudowy należy zaopatrzyć w wodę z istniejącego wodociągu, poprzez budowę sieci rozdzielczej lub z innego źródła zaopatrzenia w wodę, na warunkach określonych przez administratora sieci.
2. Docelowo projektowane jest zasilanie w wodę z magistrali wodociągowej miasta Wrocławia.
3. Zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.

§33

1. Wymagana realizacja sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej projektowaną zabudowę z odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego miasta Wrocławia na warunkach określonych przez administratora sieci.
2. Wymagana budowa przepompowni ścieków sanitarnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NOp oraz odcinka kanalizacji tłocznej w liniach rozgraniczających drogi 1KZ.
3. W przypadku wytwarzania ścieków o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach na terenach z dopuszczoną działalnością usługową, wymagane jest podczyszczanie ścieków na terenie własnym inwestora.

§34

1. Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej i włączenie jej do rowu melioracyjnego, będącego dopływem Słęzy, na zasadach określonych przez administratora rowu.
2. Ustala się obowiązek neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenie własnym inwestora.
3. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.
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.

§35

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej.
2. Przyłączanie obiektów do sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych.

§36

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

§37

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przyłącza kablowe poprowadzone z projektowanych, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem EE, kontenerowych stacji transformatorowych.
2. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, w zależności od potrzeb, na terenie własnym inwestora.

§38

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

Rozdział V Przepisy końcowe.

§39

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

§40

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce

§41

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