

**UCHWAŁA NR XVIII/215/03  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 27 listopada 2003 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
południowo-wschodniej części obrębu Śleza.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 z 2001r., poz. 1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 ze zmianami) w związku art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80 poz. 717) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr IV/38/02 z dn. 12 grudnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części obrębu Śleza, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Śleza zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granicę terenu objętego planem określono na rysunku planu w skali 1 : 5 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu stanowi integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Śleza.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu :
  - 1) Granica terenu 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 strefy zabytkowych założeń pałacowo-parkowych wpisanych do rejestru zabytków, stref ochrony konserwatorskiej i obserwacji archeologicznej oraz stanowiska archeologiczne.
  - 5) Granice ekosystemów wodno-łukowych.
  - 6) Granice stref zagrożenia powodziowego.
  - 7) Granice stref ochronnych.
4. Zmiany opisów numeracji i relacji dróg oraz infrastruktury technicznej nie powodują dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 3.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały.
- 2) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 5 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) **Przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 4) **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.

- 5) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
- 6) **Liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
- 7) **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy**– należy przez to rozumieć linie wyznaczające minimalne zbliżenie budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach szczególnych.
- 8) **Usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w zakresie : drobnego handlu detalicznego, gastronomii, ochrony zdrowia i opieki społecznej, pośrednictwa finansowego, usług związanych z nieruchomościami i prowadzeniem działalności gospodarczej, jednostek projektowych i consultingowych, środków masowej komunikacji i łączności, obsługi komunikacji (z wyłączeniem lokalizacji stacji paliw oraz warsztatów obsługi pojazdów liczących powyżej 3 stanowisk naprawczych).
- 9) **Usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach sportu i rekreacji pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami.
- 10) **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie.
- 11) **Urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, dojazdowe i gospodarcze drogi wewnętrzne, obiekty gospodarcze, parkingi i garaże, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia i inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących oraz zieleń urządzoną.

#### § 4.

#### **Przeznaczenie i lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.**

1. **01, 02 MN - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące lub bliźniacze z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nie wymagające uciążliwego transportu dostawczego oraz nie przekraczające 30 % łącznej powierzchni użytkowej obiektów, w szczególności w zakresie obsługi firm, handlu detalicznego, z wyłączeniem sklepów i hal targowych liczących powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 8 II ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały dotyczących stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia **WC DN 300 6,3 MPa**.
  - 3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej.
  - 4) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych oraz usługowych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
  - 5) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m. od linii rozgraniczającej ulicy **KD 1/2**,
    - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

- c) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek,
  - e) od strony dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzeń murowanych, pełnych spełniających funkcje ochrony akustycznej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 6) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własności nie mniej niż 2 stanowisk postojowych (wliczając miejsce w garażu).

**2. 01 – 04 UCr - przeznaczenie podstawowe – tereny usług komercyjnych o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym,**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – plenerowe urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.
- 2) Ustala się odtworzenie zbiorników wodnych i cieków stanowiących pozostałości historycznego układu przestrzennego, zagospodarowanie w nawiązaniu do podstawowego przeznaczenia terenu.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem.
- 4) Ustala się obowiązek lokalizacji niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych w granicach własności.

**3. IS - przeznaczenie podstawowe – tereny specjalne.**

**4. EE - przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.**

- 1) Do stacji transformatorowej należy zapewnić niezbędny dojazd dla służb energetycznych,
- 2) Wielkość działki wydzielonej pod lokalizację stacji transformatorowej winna zapewnić możliwość wykonania na niej odpowiednich obiektów kubaturowych w zależności od typu stacji, przyjmuje się orientacyjnie, że wielkość niezbędnego terenu pod pojedynczą stacją transformatorową wyniesie około 150 m<sup>2</sup>, warunki wydzielenia terenu pod stacją transformatorową należy uzgodnić z operatorem sieci elektroenergetycznej.

**5. RP 1, RP 2 - przeznaczenie podstawowe – grunty rolne.**

- 1) **RP 1** – grunty rolne, w obrębie których dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z prowadzoną produkcją, w tym siedlisk rolników.
- 2) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów **RP 1**:
  - a) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy i zagospodarowania terenów w odległościach:
    - 6 m. od linii rozgraniczającej drogi/ulicy **KD** ½.
  - b) Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych o wysokości nie przekraczającej 12 m licząc od poziomu terenu do kalenic lub najwyższego elementu konstrukcyjnego.
  - c) Ustala się zakaz stosowania dachów płaskich, jednospadowych oraz spadowych o mijających się kalenicach w projektowanych budynkach mieszkalnych, należy stosować dachy o symetrycznym układzie nachylenia połączeń dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.
  - d) W budynkach mieszkalnych ustala się nachylenie połączeń dachowych od 40° do 45°.
- 3) **RP 2** - grunty rolne, w obrębie których ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych obiektów związanych z produkcją rolną.

- 4) W granicach gruntów oznaczonych symbolem **RP 2** rolnych dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych (konstrukcji wieżowych wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej) o ile nie znajdują się bliżej niż 800 m od budynków lub budowli przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zajmują wydzielony teren o powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, realizacja dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora.
  - 5) Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
  - 6) Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach **RP 1** i **RP 2** zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
  - 7) Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne oraz możliwości wystąpienia podtopień wodami powierzchniowymi lub gruntowymi tereny położone w zasięgu granic ekosystemów łąkowo-wodnych zaleca się użytkować jako łąki lub pastwiska.
  - 8) Wzdłuż rzeki Ślęzy i rowów melioracyjnych (**W**) zaleca się realizację biologicznej obudowy w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych.
- 6. LZ. - przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia.**
- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów małej architektury związanej z rekreacją plenerową.
  - 2) Dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych.
- 7. W - przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej (rzeka Ślęza Młynówka).**

## § 5.

### Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

1. W zabudowie **MN** dopuszcza się wykonywanie podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia działek budowlanych lub zmianę istniejących granic podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy) = 20 m
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) w zabudowie **MN** : wolnostojącej = 1 000 m<sup>2</sup>,  
bliźniaczej = 750 m<sup>2</sup>,
  - 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek o 10 %.
3. W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane w zabudowie **MN** do działki wydzielonej w drugiej linii należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
4. Dopuszcza się w granicach terenu **RP 1** wykonywanie podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia działek zagrodowych lub zmiany istniejących granic podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania:
  - a) minimalnej szerokości frontu działki zagrodowej (mierzonej w linii zabudowy) = 24 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki zagrodowej = 2 000 m<sup>2</sup>.
5. W przypadku podziału w granicach terenu **RP 1** na 2 działki zagrodowe do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 6 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
6. Wydzielane w wyniku podziałów publiczne drogi i ulice oraz niepubliczne wewnętrzne drogi dojazdowe i dojazdy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

## § 6.

**Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych (drogi i ulice wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:
  - 1) **KD 1/2** – drogi lub ulice dojazdowe,
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 12 m. (według oznaczeń na rysunku planu),
    - b) minimalna szerokość jezdni 5,0 m.
  - 2) **KDg** – drogi gospodarcze transportu rolnego, śródpolne, służące do obsługi terenów rolnych.
    - a) minimalna szerokość nowoprojektowanych gminnych dróg gospodarczych transportu rolnego w liniach rozgraniczających 10 m.
2. Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i urządzeń reklamowych wyłącznie pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
5. 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.
6. Obsługa komunikacyjna terenów usług komercyjnych o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (**01 – 04 UCr**) niepublicznymi, wewnętrznymi drogami dojazdowymi przebiegającymi przez tereny sąsiadujące, za zgodą właścicieli gruntów.

## § 7.

**Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. **Ustalenia ogólne:**
  - 1) Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego, prowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic możliwe jest na warunkach określonych i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 2) Dopuszcza się ze względu na uwarunkowania wysokościowe i szczegółowe rozwiązania techniczne prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.
  - 3) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
2. **Zaopatrzenie w wodę:**
  - 1) Zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne: ze Stacji Uzdatniania Wody Księginice lub Biskupice po ich rozbudowie, za pomocą rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Ślęza – wymagana budowa przepompowni wody we wsi Ślęza oraz siecią wodociągową realizowana na terenach objętych planem.
  - 2) Sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

- 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- 4) Nie dopuszcza się budowy i korzystania z własnych ujęć wody.

### 3. Kanalizacja sanitarna:

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

### 4. Kanalizacja deszczowa:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), powierzchniowo oraz systemem kolektorów deszczowych.
- 2) Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy 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.

### 5. Elektroenergetyka:

- 1) Zasilanie elektroenergetyczną kablową siecią niskiego napięcia, prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg.
- 2) Dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną lub istniejącą zabudową, kosztem i staraniem zainteresowanego, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
- 3) Zasilanie terenów objętych planem z GPZ – Bielany Wrocławskie kablowymi i napowietrznymi liniami średniego i niskiego napięcia.
- 4) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN.

### 6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Przez teren objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia **WC DN 300** o ciśnieniu nominalnym **PN 6,3 MPa** relacji Wrocław-Ołtaszyn – Kudowa oraz nieczynny odcinek gazociągu **WC DN 300** (Wrocław-Ołtaszyn – Kudowa).
- 2) Dopuszcza się przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia WC Ø 300 PN 6,3 MPa w celu poprawy parametrów wytrzymałościowych po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu oraz na koszt inwestora – po przebudowie obowiązujące są warunki

lokalizacji obiektów i zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących z gazociągami zgodnie z obowiązującymi aktualnymi przepisami szczególnymi.

- 3) Sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi, przyłączanie obiektów do sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci.
- 4) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.

#### 7. Telekomunikacja:

- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
- 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.

#### 8. Usuwanie odpadów:

- 1) Wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane gminne wysypisko; zagospodarowanie i utylizacja odpadów niebezpiecznych (poprodukcyjnych) zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

#### 9. Melioracje:

- 1) Należy zapewnić możliwość dostępu do istniejących rowów melioracyjnych w celu prowadzenia bieżących konserwacji i napraw niezabudowanym pasem terenu o szerokości min. 3 m. wzdłuż górnych krawędzi rowów.
- 2) Zaleca się obsadzanie cieków i rowów melioracyjnych zielenią (o charakterze biologicznej obudowy cieków), z zapewnieniem dostępu dla służb konserwujących ciek.

### § 8.

#### Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

##### I. Ochrona środowiska kulturowego.

1. Ustala się **strefę „A” ochrony konserwatorskiej** obejmującą część zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego (w części znajdującej się w granicach planu) wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 536/W z dn. 31.01.84, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - 1) Należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego tj. Rozplanowanie i kompozycję wewnątrz urbanistycznych, zieleni oraz poszczególne elementy tego układu tj. historyczne nawierzchnie; ciek i zbiorniki wodne oraz inne historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni.
  - 2) Należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej.
  - 3) Należy usunąć obiekty dysharmonizujące, w tym błędne nasadzenia zieleni zniekształcające historyczne założenia.
  - 4) Należy podtrzymać utrwalone funkcje historycznie oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować.
  - 5) W przypadku nowych inwestycji należy preferować takie, które stanowią 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.
  - 6) Podziały nieruchomości oraz zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.

- 7) Umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie; lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
  - 8) Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne na obszarze strefy „A” należy konsultować i uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
  - 9) Wszelkie roboty ziemne na terenie strefy „A” winny być uzgodnione z inspekcją zabytków archeologicznych właściwej służby ochrony zabytków oraz przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwej służby konserwatorskiej.
2. Ustala się **strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego** obejmującą część terenów położonych nad rzeką Ślężą i Młynówką, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
- 1) Działalność inwestycyjną należy prowadzić z uwzględnieniem istniejących związków przestrzennych.
  - 2) Należy chronić i dążyć do restauracji zabytkowych i historycznych elementów krajobrazu urządzonego i naturalnego oraz form i sposobów użytkowania terenów takich jak rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych.
  - 3) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne (w tym budowa podziemnej infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwą służbą ochrony zabytków.
  - 4) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych lub konieczności zmiany technologii,
  - 5) Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaćcych w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
3. Ustala się konserwatorską ochronę **stanowisk archeologicznych** oznaczonych na rysunku planu tj.:
- 1) Stanowisko nr **4/36** – cmentarzysko szkieletowe kultury unietyckiej (I epoka brązu), ślady osadnicze (pradzieje, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze),
  - 2) Stanowisko nr **9/41** – ślady osadnicze (pradzieje, wczesne średniowiecze),
  - 3) Stanowisko nr **13/45** – ślad osadniczy (pradzieje), osada kultury przeworskiej (okres wędrówki ludów faza D),
  - 4) Stanowisko nr **19/51** – ślad osadniczy (neolit), osada kultury łużyckiej i przeworskiej (okres rzymski),
- w rejonie których obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
- a) Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
  - b) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie w/w stanowisk archeologicznych należy uzyskać zezwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
  - c) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych winny być uzgodnione z inspekcją zabytków archeologicznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a prace ziemne mogą być prowadzone wyłącznie pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim.
  - d) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych lub konieczności zmiany technologii.
  - e) Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaćcych w głąb gruntu oraz prac rolniczych.



4. Ustala się następujące warunki realizowania inwestycji w zakresie archeologicznej ochrony konserwatorskiej terenów poza terenami występowania oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych:
- a) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych wymagają pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie ich rozpoczęcia i zakończenia z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
  - b) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych prac wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - c) Bez powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaćcych w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

## II. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

### 1. Ekosystemy łąkowo-wodne:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
- 2) Zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych.
- 3) W odległości 3 m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem **W** dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń.

### 2. Strefa zagrożenia powodziowego – wyznaczona zasięgiem powodzi z 1997r.:

- 1) Ustala się zakaz przechowywania i magazynowania ścieków, odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i sieci uzbrojenia technicznego pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi.
- 3) Ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczania inwestycji celem zminimalizowania szkód powodziowych.
- 4) Wszelkie prace inwestycyjne, w szczególności: prowadzenie infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, budowa i remonty dróg i urządzeń infrastruktury związanej z drogami oraz i urządzeń melioracji wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

### 3. Sieci gazowe:

- 1) Ustala się strefy ochronne od gazociągu wysokiego ciśnienia **WC DN 300 6,3 MPa** w odległościach:
  - a) 15 m od osi gazociągu, w obrębie której zagospodarowanie terenów oraz lokalizacja podziemnych i napowietrznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu,
  - b) 20 m od gazociągu wysokiego ciśnienia **WC DN 300 PN 6,3 MPa** – do budynków mieszkalnych bez towarzyszących usług, licząc od osi gazociągu do rzutu budynku,
  - c) 35 m od gazociągu wysokiego ciśnienia **WC DN 300 PN 6,3 MPa** – do granicy działki, na której zlokalizowane mogą być budynki usługowe lub mieszkalne z towarzyszącymi usługami.
- 2) W odległości 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów.
- 3) W strefie ochronnej dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu.

- 4) W strefie ochronnej gazociągu operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.
  - 5) Ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej.
  - 6) W miejscach skrzyżowania gazociągu wysokiego ciśnienia **WC DN 300 PN 6,3 MPa** z projektowanymi drogami, przejazdami i przejściami należy zapewnić zachowanie parametrów bezpieczeństwa zgodnie z wymogami przepisów szczególnych - sposób zabezpieczenia gazociągu wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu.
- 4. Autostrada A 4 ( KA 2/3) - stanowiąca północną granicę planu: ustala się następujące strefy ochronne od autostrady A 4 w odległościach liczonych od krawędzi jezdni:**
- 1) **II strefa zagrożeń** - 50 m., w której:
    - a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
    - b) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska oraz ochrony przed hałasem,
    - c) zaleca się stosowanie upraw roślin nasiennych, przemysłowych oraz szkółek drzew i krzewów,
    - d) nie zaleca się lokalizacji upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia (zboż konsumpcyjnych, warzyw, jarzyn itp.) oraz sadów i ogrodów działkowych.
  - 2) **III strefa uciążliwości** - 150 m, w której:
    - a) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
    - b) nie zaleca się lokalizacji upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia (warzyw, jarzyn itp.) oraz ogrodów działkowych.
- 4. Teren specjalny:**  
Ustala się strefę ochronną terenu specjalnego w granicach oznaczonych na rysunku planu, w której obowiązuje:
- 1) Zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej i nadziemnych liniowych urządzeń infrastruktury nie związanych z funkcjonowaniem terenu specjalnego,
  - 2) Zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie strefy wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami wojskowymi.

#### § 9.

#### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

#### § 10.

#### **Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.**

Nie ustala się granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.

#### § 11.

W granicach określonych w § 1 niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia: miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/97/92 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 1992 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 7 z dnia 15 czerwca 1992r. poz. 52.

#### § 12.

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

#### § 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

#### § 14.

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