

**UCHWAŁA NR XVIII/225/03
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 27 listopada 2003 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
północno-wschodniej części obrębów Śleza i Wysoka.**

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 1999r., poz. 139 ze zmianami) w związku art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80 poz. 717) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr IV/34/02 z dn. 12 grudnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części obrębów Śleza i Wysoka, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części obrębów Śleza i Wysoka 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 północno-wschodniej części obrębów Śleza i Wysoka.
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 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) **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie.
- 9) **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. **MN - przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, 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 m² powierzchni sprzedażowej.
 - 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.
 - 4) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m. od linii rozgraniczającej drogi **03 KZ 1/2 (nr 47 346)**,
 - 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 połąci dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - d) dopuszcza się przeznaczenie 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.
 - 5) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własności nie mniej niż 2 stanowisk postojowych (wliczając miejsce w garażu).
2. **MR - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – budynki mieszkalne i budynki gospodarcze związane z prowadzoną działalnością rolniczą (w tym tunele ogrodnicze, szklarnie), z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

- 2) 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) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m. od linii rozgraniczającej ulicy **KDg**,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - c) bryłę budynku należy projektować w układzie horyzontalnym,
 - d) 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,
 - e) od strony dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzeń murowanych, pełnych spełniających funkcje ochrony akustycznej zabudowy mieszkaniowej,
 - f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek.
- 5) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własności nie mniej niż 2 stanowisk postojowych (wliczając miejsce w garażu).

3.WZ - przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – pompownie, ujęcia wody, stacje uzdatniania itp..
- 2) Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu gruntów oraz korzystania z wód wynikające z przepisów szczególnych jak dla terenu ochrony bezpośredniej ujęć wody.
- 3) Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

4.RP - przeznaczenie podstawowe – grunty rolne.

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych obiektów związanych z produkcją rolną.
- 2) Dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
- 3) Dopuszcza się lokalizację 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 m², realizacja dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora.
- 4) Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach **RP** zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
- 5) Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne oraz możliwości wystąpienia podtopień wodami powierzchniowymi lub gruntowymi tereny położone w zasięgu granicy ekosystemu wodno-łąkowego zaleca się użytkować jako łąki lub pastwiska.
- 6) Wzdłuż rowów melioracyjnych (**W**) zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych.

5. 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.

6. W - przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej (rowy melioracyjne – oznaczone numerami urządzeń melioracji np. SL 2).

§ 5.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Dopuszcza się 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 m².
2. W przypadku podziału działki 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).
3. 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) **-01 KA 2/3** –istniejąca autostrada A 4,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 75 m. do 160 m,
 - b) docelowo 2 jezdnie x 3 pasy ruchu,
 - c) ustala się zakaz włączeń komunikacyjnych poza wyznaczonym węzłem,
 - d) dopuszcza się skrzyżowania z autostradą podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 2) **02 KG 2/2** - projektowana droga główna, wojewódzka, Bielany-Łany-Długołęka,
 - a) ustala się zakaz włączeń komunikacyjnych do drogi wojewódzkiej z terenów objętych niniejszym planem poza wyznaczonymi skrzyżowaniami.
 - 3) **03 KZ 1/2** – droga zbiorcza, śladem drogi powiatowej nr 47 346 (Wrocław-Żórawina),
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 6,5 m,
 - c) ustala się budowę ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.
 - 4) **04 KZ 1/2** – droga zbiorcza, śladem drogi powiatowej nr 47 303 (Wrocław-Galowice-Przeclawice),
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 18 - 20 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 6,5 m,
 - c) ustala się budowę ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.
 - 5) **KDg, KDgn** – gminne (KDg) i niepubliczne (KDgn) 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 wyłącznie 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.

§ 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, z wyłączeniem **01 KA 2/3** (autostrada A 4) i **02 KG 2/2** (droga wojewódzka Bielany-Łany-Długołęka), prowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic możliwe jest wyłącznie 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 terenu **MN** z rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Suchy Dwór (gm. Żórawina) lub Biestrzyków (gm. Święta Katarzyna), prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
- 2) Zaopatrzenie terenu **MR** z rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Wysoka, prowadzonej 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:
 - a) z terenu **MR** - do kanalizacji sanitarnej wsi Wysoka, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - b) z terenu **MN** - do kanalizacji sanitarnej wsi Biestrzyków (gm. Święta Katarzyna) lub Suchy Dwór (gm. Żórawina), za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- 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:

- a)** dopuszcza się budowę szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcą posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych,
- b) dla terenu MN dopuszcza się budowę 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 równoległe 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) Przez teren objęty planem przebiega dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV (S-171/172) relacji Wrocław Klecina – Św. Katarzyna oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 20 kV (L-3184 i L-2314).
- 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 i GPZ – Zacharzyce kablowymi i napowietrznymi liniami średniego napięcia SN.

6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Przez teren objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia :
 - a) **01 WC DN 350** o ciśnieniu nominalnym **PN 6,3 MPa** relacji Wrocław-Ołtaszyn – Żerniki Wrocławskie (tzw. Obwodnica Wrocławska),
 - b) **02 WC DN 300** o ciśnieniu nominalnym **PN 6,3 MPa** relacji Wrocław-Ołtaszyn – Szewce,
 - c) **03 WC DN 300** o ciśnieniu nominalnym **PN 6,3 MPa** relacji Wrocław-Ołtaszyn – Kudowa.
 - d) nieczynny odcinek gazociągu **WC DN 300** (Wrocław-Ołtaszyn – Kudowa).
- 2) Dopuszcza się przebudowę gazociągów wysokiego ciśnienia **WC** 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 „B” ochrony konserwatorskiej** obejmującą część parku pałacowego we wsi Wysoka (w części znajdującej się w granicach planu) wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 537/W z dn. 31.01.84, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie
 - 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne (w tym budowa podziemnej infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwą służbą ochrony zabytków.
 - 2) 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, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu.
 - 3) Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
2. Ustala się konserwatorską ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu tj.:
 - 1) Stanowisko nr **13/45** – ślad osadniczy (pradziej), osada kultury przeworskiej (okres wędrówki ludów faza D).
 - 2) Stanowisko nr **15/47** – osada z późnego średniowiecza.
 - 3) Stanowisko nr **20/52** – ślad osadniczy kultury przeworskiej (okres wędrówki ludów faza D), w rejonie których obowiązują następujące wymogi 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

- badania decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych lub konieczności zmiany technologii,
- e) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
3. Ustala się następujące warunki realizowania inwestycji w zakresie archeologicznej ochrony konserwatorskiej terenów, poza terenami występowania oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych:
- 1) 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.
 - 2) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych prac wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - 3) Bez powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

II. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Ekosystemy wodno-ląkowe :

- 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 do 3 m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem **W** dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń.

2. Sieci gazowe:

- 1) Ustala się strefy ochronne od gazociągów wysokiego ciśnienia **WC** w odległościach:
 - a) **DN 300** - 15 m od osi gazociągu,
 - b) **DN 350** – 20 m od osi gazociągu,
 w obrębie których zagospodarowanie terenów oraz lokalizacja podziemnych i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu.
- 2) W odległości 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów.
- 3) W strefach ochronnych operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.
- 4) Ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie stref ochronnych.
- 5) W miejscach skrzyżowania gazociągów wysokiego ciśnienia **WC** z projektowanymi drogami, przejazdami i przejściami należy zapewnić zachowanie parametrów bezpieczeństwa zgodnie z wymogami przepisów szczególnych - sposób zabezpieczenia gazociągu wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu.

3. Sieci elektroenergetyczne - ustala się strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia w odległościach:

- 1) Od linii WN 110 kV = 19 m od osi linii,
 - 2) Od linii SN 20 kV = 5 m od osi linii.
- w obrębie których obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
4. **Autostrada A 4 (01 KA 2/3)** - ustala się następujące strefy ochronne od autostrady A 4 w odległościach liczonych od krawędzi jezdni:
- 1) **I - obszar oddziaływań ekstremalnych** – do 20 m. (zamykający się w liniach rozgraniczających autostrady), w którym:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego,
 - 2) **II strefa zagrożeń** - 50 m., w której:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - d) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych i uzgodnionych z zarządcą drogi oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) zaleca się stosowanie upraw roślin nasiennych, przemysłowych oraz szkółek drzew i krzewów,
 - c) nie zaleca się lokalizacji upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia (zboż konsumpcyjnych, warzyw, jarzyn itp.) oraz sadów i ogrodów działkowych.
 - 3) **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.

§ 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, opublikowanej 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.