

**UCHWAŁA NR XXXIII/410/04
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 3 listopada 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Tyniec nad Ślężą.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. Nr 142 z 2001r., poz. 1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr: LVII/464/02 z dnia 7 marca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślężą, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślężą zwany dalej planem

§ 2.

1. Granicę terenu objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu stanowi integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślężą.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granica terenu objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 4) Granica stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, strefy obserwacji archeologicznej „OW” oraz lokalizacje stanowisk archeologicznych.
 - 5) Obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wykazie obiektów historycznych.
 - 6) Granice ekosystemów wodno-łąkowych.
 - 7) Granice zasięgu zagrożenia powodziowego.
 - 8) Granice stref ochronnych.

§ 3.

Ilekcroć 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 1:2 000 stanowiący załączniki 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. **Istniejąca zwarta zabudowa** - zabudowa kubaturowa istniejąca w dniu wejścia w życie planu, usytuowana bezpośrednio na granicy działki lub w odległościach mniejszych niż wynikają z obowiązujących przepisów szczególnych, obejmująca, co najmniej 2 sąsiadujące działki.
9. **Obiektach i urządzeniach służących indywidualnej rekreacji i wypoczynkowi** - należy przez to rozumieć altany, zadaszenia, murowane paleniska (typu „grill”), zbiorniki wodne służące celom rekreacyjnym itp.
10. **Usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: sportu i rekreacji, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz innych mających charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową.
11. **Usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w zakresie: niepublicznych placówek opieki zdrowotnej, kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, sportu i rekreacji, administracji gospodarczej i finansowej, jednostek projektowych i consultingowych, działalności gospodarczej wolnych zawodów oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi o w/w charakterze, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności.
12. **Rzemiośle** - należy przez to rozumieć indywidualną działalność gospodarczą o charakterze usługowym i drobnej produkcji, o uciążliwościach ograniczonych do granic własności,
13. **Produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób niezagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, niepowodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa).
14. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie.
15. **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 zieleni urządzonej.

§ 4.

Przeznaczenie terenów.

1. **01 - 23 MR/MN - przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa alternatywnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
 - 1) Zezwala się na budowę nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością rolniczą.
 - 2) Zezwala się na wtórne podziały działek (na warunkach określonych w § 6) oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych.
 - 3) W istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezwiązanej z prowadzoną produkcją rolną oraz usług, z wyłączeniem usług handlu hurtowego materiałami masowymi i budowlanymi.
 - 4) Powierzchnia użytkowa przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekraczać 100 m² dla każdej z działek. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub rzemieślniczą.
 - 5) 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.
 - 6) Zabrania się przemysłowego tuczu zwierząt.

2. **01 - 03 MN - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
 - 1) Zezwala się na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garaży, oraz innych urządzeń towarzyszących.
 - 2) Zezwala się wtórne podziały działek (na warunkach określonych w § 6).
 - 3) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi niewymagające uciążliwego transportu dostawczego oraz nieprzekraczające powierzchni użytkowej 50 m² dla każdej z działek (w szczególności w zakresie obsługi firm, handlu detalicznego itp.). Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
 - 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) Dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek.

3. **MR - przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**

- 1) Zezwala się na budowę budynków mieszkalnych, gospodarczych, garaży oraz innych urządzeń towarzyszących.
 - 2) Dopuszcza się prowadzenie działalności rolniczej w tym hodowli o obsadzie nieprzekraczającej 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych; dopuszcza się hodowlę w systemie ściółkowym.
 - 3) Zabrania się przemysłowego tuczu zwierząt.
- 4. 01 - 02 RPZ/U - przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi rolnictwa alternatywnie usług i rzemiosła, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym**
- 1) Dopuszcza się prowadzenie działalności w zakresie produkcji rolnej i obsługi rolnictwa.
 - 2) Ustalenia adresowane:
 - a) **01 RPZ/U:**
 - Ustala się zakaz prowadzenia wieloobsadowej hodowli zwierząt.
 - Dopuszcza się adaptację obiektów ujętych w konserwatorskich wykazach obiektów ujętych w wykazie obiektów historycznych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków na cele funkcji mieszkaniowej, usług lub rzemiosła.
 - Wszelkie działania inwestycyjne oraz przebudowy i rozbiórki obiektów należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - b) **02 RPZ/U:**
 - Dopuszcza się prowadzenie hodowli wieloobsadowej przekraczającej 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych.
 - Dopuszcza się jako zagospodarowanie alternatywne realizację obiektów o funkcjach usługowych lub rzemieślniczych.
- 5. 01 - 02 U/P - przeznaczenie podstawowe – tereny usługowo-produkcyjne, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym**
- 1) Zezwala się na lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną, magazynowaniem i składowaniem towarów i urządzeń oraz obiektów obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego (z wyłączeniem działalności o wodochłonnej technologii) oraz usług i rzemiosła.
 - 2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 1 000 m².
 - 3) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną.
 - 4) Wzdłuż granic skrajnych działek, sąsiadujących z terenami o odmiennym przeznaczeniu podstawowym, ustala się obowiązek założenia pasa zieleni wysokiej o charakterze osłonowym o minimalnej szerokości 5 m.
 - 5) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych.
 - 6) Dojazdy, place manewrowe oraz parkingi należy utwardzić oraz zabezpieczyć przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi (kanalizacje deszczową należy wyposażyć w osadniki, separatory i łapacze tłuszczów).
 - 7) Ustala się obowiązek zachowania pasa terenu o szerokości min. 5 m. wzdłuż cieków - urządzeń melioracji podstawowych, umożliwiającego dostęp do koryta cieku w celu prowadzenia konserwacji lub innych prac melioracyjnych.
- 6. UH, UI - przeznaczenie podstawowe - usługi lokalne na wydzielonych działkach, z urządzeniami i zagospodarowaniu towarzyszącym.**

UH - handel detaliczny, gastronomia itp.

UI - strażnica przeciwpożarowa.

- 1) Zezwala się na przebudowę obiektów kubaturowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Dopuszcza się zmianę funkcji na inne usługi, o charakterze nieuciążliwym.

7. UP - przeznaczenie podstawowe - teren usług publicznych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

Dopuszcza się w ramach funkcji podstawowej towarzyszącą funkcję mieszkaniową, standardy zabudowy jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

8. UPr - przeznaczenie podstawowe - teren usług kultu religijnego z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

Wszelkie działania inwestycyjne oraz przebudowy należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

9. UPs - przeznaczenie podstawowe - tereny usług publicznych o charakterze sportowo-rekreacyjnym, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

- 1) Zezwala się na budowę obiektów sportu i rekreacji wraz z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
- 2) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych.

10. 01 - 04 EE - przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe).

11. 01 - 03 WZ - przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń infrastruktury komunalnej - zaopatrzenie w wodę, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

Przeznaczenie dopuszczalne – napowietrzne i podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

12. NO - przeznaczenie podstawowe - teren urządzeń infrastruktury komunalnej - oczyszczalnia ścieków, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

- 1) Przeznaczenie dopuszczalne –napowietrzne i podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, zakłady gospodarki komunalnej (bazy, składy, magazyny).
- 2) Obiekty kubaturowe oraz technologiczne związane z funkcjonowaniem oczyszczalni należy lokalizować poza zasięgiem potencjalnego zagrożenia powodziowego lub zabezpieczyć przed zalaniem wodami powodziowymi.

13. NUg - przeznaczenie podstawowe - teren gminnego grzebaliska zwierząt, z zagospodarowaniem towarzyszącym.

Przeznaczenie dopuszczalne –napowietrzne i podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

14. 01, 02, 03, ZP - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni parkowej.

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
- 2) W granicach terenu **01 ZP**, stanowiącego park wpisany do rejestru zabytków pod nr 369\W, wszelkie działania inwestycyjne oraz wprowadzanie nowych nasadzeń i

usuwanie drzewostanu należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z wymogami § 9 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały.

- 3) W granicach terenu **02** i **03 ZP** ustala się zakaz eksploatacji kruszywa naturalnego (piasku) oraz zakaz wysypywania i składowania odpadów.
- 4) W granicach terenu **02** i **03 ZP** dopuszcza się wydzielenie terenu pod utwardzony parking dla pojazdów osób odwiedzających cmentarz.

15. 01 - 04 ZU - przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni izolacyjnej, urządzonej.**

Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, wiat przystankowych.

16. ZC - przeznaczenie podstawowe – **teren cmentarza z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**

- 1) Dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów kubaturowych związanych funkcją podstawową.
- 2) Dopuszcza się ogrodzenie terenu ogrodzeniem pełnym, murowanym.

17. RO - przeznaczenie podstawowe – **sady i ogrody przydomowe.**

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych związanych z działalnością rolniczą, obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń służących indywidualnej rekreacji i wypoczynkowi.
- 2) Dopuszcza się wyłącznie prowadzenie podziemnej (kablowej) infrastruktury technicznej.

18. 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 komunalnych ujęć wód podziemnych (studni) oraz związanych z nimi urządzeń służących celom zaopatrzenia w wodę.
- 4) 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 terenów, na których mogą powstać takie budynki lub budowle a także zajmują wydzielony teren o powierzchni nieprzekraczającej 100 m²; realizacja dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora.
- 5) Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach **RP** zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
- 6) 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.
- 7) Wzdłuż rowów melioracyjnych (**W**) zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych.

19. 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.

20. W - przeznaczenie podstawowe - **wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej** (zbiorniki wodne, rowy melioracyjne).

21. Wp - przeznaczenie podstawowe - **wody płynące (rzeka Ślęza) wraz z urządzeniami gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.**

§ 5.

Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Dla nowo lokalizowanych obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - 1) 8 m od linii rozgraniczającej drogi **KZ 1/2**.
 - 2) 6 m od linii rozgraniczającej dróg **KD 1/2, KDx**.
2. Wśród istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się:
 - 1) Nawiązanie do linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące, o takiej samej funkcji, sąsiadujące budynki, wymagane jest uzgodnienie lokalizacji obiektu z zarządcą drogi.
 - 2) Lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - 3) Adaptację na cele mieszkaniowe budynków gospodarczych usytuowanych na granicy działki, pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi.
3. Wysokość zabudowy **MR/MN** i **MR** (z wyłączeniem silosów zbożowych lub paszowych lokalizowanych w zabudowie zagrodowej) oraz **MN** nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
4. W granicach terenów **U/P** wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
5. W nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych w granicach terenów **MR/MN, MN** i **MR**, w budynkach usługowych w granicy terenu **UP**, w budynkach hodowlanych lub usługowych w granicach terenów **RPZ/U** oraz w budynkach usługowo-produkcyjnych w granicach terenów **U/P** należy stosować dachy o symetrycznym układzie nachylenia połaci dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, minimalne nachylenie połaci dachowych 35° , na obszarach położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B” kąt nachylenia połaci dachowych i pokrycie dachu wymaga indywidualnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. W granicach terenów położonych w zasięgu zagrożenia zalewem powodziowym ustala się:
 - 1) Warunki posadowienia, konstrukcję fundamentów należy dostosować do lokalnych warunków gruntowo-wodnych oraz z uwzględnieniem możliwego zalewu powodziowego.
 - 2) Budynki należy projektować jako niepodpiwniczone.
 - 3) Fundamenty, ściany budynków oraz podziemne urządzenia technologiczne należy projektować i wykonywać z materiałów i zastosowaniem technologii chroniących przez negatywnym oddziaływaniem wód podziemnych i powierzchniowych,

§ 6.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Linie podziałów oznaczone na rysunku planu nie są obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę na warunkach określonych w ust. 2 - 5.

2. 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):
 - 1) W zabudowie **MR/MN** (działki zagrodowe) i **MR** = 24 m.
 - 2) W zabudowie **MR/MN** (działki mieszkaniowe jednorodzinne) oraz **MN** = 20 m.
3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) W zabudowie **MR/MN** (działki zagrodowe) i **MR** = 2 000 m².
 - 2) W zabudowie **MR/MN** (działki mieszkaniowe jednorodzinne) oraz **MN**:
 - a) Wolnostojącej = 1 500 m².
 - b) Bliźniaczej = 750 m².
 - 3) W zabudowie **U/P** = 2 000 m².
4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek o 10 %.
5. Ustala się następujące zasady podziałów geodezyjnych terenów przeznaczonych na cele zabudowy **MR/MN**, **MN**:
 - 1) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
 - 2) W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić ulicę dojazdową o szerokości min. 10 m. w liniach rozgraniczających; ulica ta o parametrach odpowiadających ulicy dojazdowej **KD 1/2** stanowić będzie ulicę wewnętrzną, niepubliczną realizowaną i utrzymywaną przez właściciela terenu.
6. Wydzielane w wyniku podziałów publiczne i niepubliczne ulice dojazdowe i dojazdy do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 7.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych (ulice wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) **01 KZ 1/2** – publiczna droga/ulica zbiorcza, śladem drogi powiatowej nr 814 Jordanów – Borów.
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 16 - 20 m.
 - b) Minimalna szerokość jezdni 7,0 m.
 - 2) **02 KZ 1/2** - publiczna droga/ulica zbiorcza, śladem drogi powiatowej nr 924 Pustków Wilczkowski – Tyniec nad Słężą.
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 16 - 20 m.
 - b) Minimalna szerokość jezdni 7,0 m.
 - c) Na odcinku przebiegającym przez tereny przeznaczone pod zabudowę ustala się budowę obustronnych chodników.
 - d) Zaleca się zachowanie istniejącej nawierzchni brukowej, przebudowa drogi na odcinku występowania nawierzchni brukowej wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 3) **01 - 09 KD 1/2** – publiczne ulice dojazdowe.
Szerokość w liniach rozgraniczających 10 – 12 m.
 - 4) **KDg** – publiczne drogi gospodarcze transportu rolnego, śródpolne, służące do obsługi terenów rolnych.
 - 5) **KDx** – publiczny ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających min. 5 m.

2. W przypadku podziału działek przeznaczonych na cele budowlane przylegających bezpośrednio do dróg powiatowych **KZ 1/2** na więcej niż 2 nowowydzielane działki ustala się obowiązek zorganizowania wspólnego włączenia do drogi zbiorczej, możliwość i warunki włączenia wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.
3. Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogą zbiorczą **KZ 1/2** oraz drogą dojazdową **KD 1/2** lub drogą gospodarczą transportu rolnego **KDg** – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
4. Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
5. 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.
6. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury (kapliczek, pomników itp.) i urządzeń reklamowych wyłącznie pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
7. 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.

§ 8.

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 z rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Tyniec nad Ślężą, zasilanej z SUW Tyniec nad Ślężą lub z innego źródła zaopatrzenia w wodę, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
- 2) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- 3) Ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.

3. Kanalizacja sanitarna:

- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w obrębie Kobierzyce

lub do innego odbiornika ścieków komunalnych, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

- 2) Ścieki przemysłowe powstające w wyniku działalności usługowej lub produkcyjnej należy zneutralizować (oczyścić) na terenie Inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, warunki odprowadzenia do kanalizacji należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
- 3) Dopuszcza jako rozwiązanie alternatywne realizację indywidualnej oczyszczalni ścieków w granicach terenu, na którym w wyniku prowadzonej działalności powstają ścieki przemysłowe, z zastrzeżeniem warunków określonych w § 9 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.
- 4) Przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 5) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
- 6) Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
- 7) 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,
- 8) Indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
- 9) 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** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), powierzchniowo oraz systemem kolektorów deszczowych.

- 1) Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy lokalizować równoległe do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2) 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** - zasilanie elektroenergetyczną napowietrzną i kablową siecią niskiego napięcia.

- 1) Przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV L-265 i L-413 zasilające tereny istniejącej i projektowanej zabudowy stacjami transformatorowymi nr R 665, R 665-43, R 665-44.
- 2) Dopuszcza się skablowanie istniejących odcinków napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadku kolizji z projektowaną lub istniejącą zabudową, kosztem i staraniem zainteresowanego, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

6. **Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) Docelowo, po realizacji gazociągu doprowadzającego gaz do terenu objętego planem, przewiduje się budowę rozdzielczej sieci gazowej.

- 2) 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.
- 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.

7. Telekomunikacja:

- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
- 2) Przewody kablowej sieci telekomunikacyjnej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w ciągach chodników lub zieleni, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.

8. Usuwanie odpadów komunalnych - wywóz na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.

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 cieki.
- 3) W przypadku realizacji inwestycji budowlanych na terenach, na których występuje sieć melioracyjna należy uwzględnić potrzeby odtworzenia uszkodzonej sieci w zakresie niezbędnym do jej prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych - koszty odtworzenia sieci melioracyjnej spoczywają na Inwestorze zabudowy.
- 4) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy.
- 5) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

1. Ochrona środowiska kulturowego.

- 1) W granicach **strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej** obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) Należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego (tj. Rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i kompozycję zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu tj. Historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników; cieki i zbiorniki wodne oraz inne historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni.
 - b) Poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.

- c) Należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej.
 - d) Nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.
 - e) Należy usunąć obiekty dysharmonizujące, w tym błędne nasadzenia zieleni zniekształcające historyczne założenia.
 - f) Należy podtrzymać utrwalone funkcje historycznie oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować.
 - g) 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.
 - h) Podziały nieruchomości oraz zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
 - i) 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 instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie; lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
 - j) Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne na obszarze strefy „a” należy konsultować i uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
 - k) 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.
 - l) Inwestor zobowiązany jest do wykonania dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendro-chronologicznych itp. W przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby ochrony zabytków.
- 2) W granicach **strefy „B” ochrony konserwatorskiej** obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. Rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni.
 - b) Obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.
 - c) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną.
 - d) Należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego

zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.

e) Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obrębie tej strefy należy konsultować i uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.

3) Dla oznaczonych na rysunku planu **obiektów wpisanych do rejestru zabytków** Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- a) Kościół parafialny pw. Św. Michała Archaniola – wpis do rejestru zabytków nr 503 z dn. 24. 08. 1959r.
- b) Dom Kawalerów Maltańskich, ul. Ogrodowa 1 – wpis do rejestru zabytków nr 1814 z dn. 22. 08. 1966r.
- c) Park – wpis do rejestru zabytków nr 369\W z dn. 24. 07. 1976r.
- d) Pałac, obecnie dom mieszkalny, ul. Wrocławska 10 – wpis do rejestru zabytków nr 1815 z dn. 22. 08. 1966r.

Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:

- Wszelkie działania budowlane i remontowe dotyczące tych obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia wymagają bezwzględnie uzyskania zezwoleń właściwej służby ochrony konserwatorskiej, winny być prowadzone w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.

4) Dla oznaczonych na rysunku planu **obiektów ujętych w wykazie obiektów historycznych** architektury i budownictwa:

- a) Zespół kościelny, ul. Szkolna:
 - Cmentarz, ul. Szkolna.
 - Kaplica Serca Jezusowego – cmentarz, ul. Szkolna.
 - Plebania, ul. Szkolna.
- b) Zespół dworski, ul. Ogrodowa:
 - Spichlerz, ul. Ogrodowa.
 - Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa.
 - Stajnia, ul. Ogrodowa.
 - Budynek gospodarczy - dawna stodoła ul. Ogrodowa.
 - Magazyn, ul. Ogrodowa.
- c) Dom mieszkalny, ul. Szkolna 4.
- d) Dom mieszk. – biblioteka, ul. Szkolna 9.
- e) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 2.
- f) Zabudowania gospodarcze, ul. Wrocławska 2.
- g) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 4.
- h) Kuźnia, ul. Wrocławska 12.
- i) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 24.
- j) Budynek gospodarczy I, ul. Wrocławska 24.
- k) Budynek gospodarczy II, ul. Wrocławska 24.
- l) Dwór - obecnie dom mieszkalny, ul. Leśna 12.
- m) Dom mieszkalny, ul. Leśna 5.

Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:

- Należy zachować ich bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane.
- Należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny.

- Należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.
- W przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku.
- Wskazane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do stosowanej w przeszłości, tj. białej stolarki okiennej, ceramicznego lub tynkowanego lica ścian zewnętrznych.
- Należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym.
- Remonty i przebudowy tych obiektów należy uzgadniać w urzędzie właściwej służby ochrony konserwatorskiej.

5) W granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej oraz w obszarze występowania stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu tj.:

- a) Stanowisko nr **2/159** – cmentarzysko szkieletowe (wczesne średniowiecze faza młodsza).
- b) Stanowisko nr **3/160** – osada (wczesne średniowiecze faza młodsza), osada (XIV – XVI w.), ślad osadniczy (pradzieje).
- c) Stanowisko nr **6/132** - osada kultury łużyckiej (Hallstatt C).
- d) Stanowisko nr **9/165** - ślad osadniczy kultury unietyckiej (I okres epoki brązu).
- e) Stanowisko nr **11/167** - osada (wczesne średniowiecze faza starsza i młodsza), ślad osadniczy (późne średniowiecze), ślad osadniczy (pradzieje).
- f) Stanowisko nr **18/174** - osada (pradzieje).
- g) Stanowisko nr **19/175** – ślad osadniczy kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej (okres rzymski), osada (pradzieje), ślad osadniczy (wczesne średniowiecze).
- h) Stanowisko nr **20/176** - osada kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej (okres przedrzymski młodszy – okres rzymski wczesny), ślad osadniczy (pradzieje).
- i) Stanowisko nr **22/178** – osada (późne średniowiecze).
- j) Stanowisko nr **32/188** – ślad osadniczy kultury przeworskiej (okres wędrówek ludów faza D).

Ustala się ochronę konserwatorską, w której obowiązują następujące wymogi:

- Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
- 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.
- 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.
- 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.
- Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

- 6) Ustala się następujące warunki realizowania inwestycji w zakresie archeologicznej ochrony konserwatorskiej terenów (poza strefą „OW” obserwacji archeologicznej i 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 wnikających wgłąb gruntu oraz prac rolniczych.
 - d) Przebudowa drogi **02 KZ 1/2** na odcinku występowania nawierzchni brukowej wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Ochrona środowiska przyrodniczego.

- 1) W obrębie oznaczonej na rysunku planu **strefy zagrożenia powodziowego** ustala się:
 - a) Ustala się zakaz przechowywania i magazynowania ścieków, odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
 - b) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i sieci uzbrojenia technicznego pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi.
 - c) Ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczania inwestycji celem zminimalizowania szkód powodziowych.
 - d) 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.
- 2) W obrębie **ekosystemów wodno-łąkowych** oznaczonych na rysunku planu ustala się:
 - a) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
 - b) Zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb, melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych.
- 3) Ustala się bezwzględny zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

3. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.

- 1) **Sieci elektroenergetyczne** - w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20 kV, w odległości 5 m od osi linii ustala się:
 - a) Zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
 - b) Lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
 - c) W przypadku skablowania lub przełożenia linii elektroenergetycznej 20 kV oznaczona na rysunku planu strefa ochronna ulega zmniejszeniu lub przestaje obowiązywać, stosownie do zaistniałej zmiany i zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2) **Wały przeciwpowodziowe** - w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego ustala się zakaz wykonywania wykopów oraz realizacji obiektów budowlanych.

§ 10.

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.

§ 11.

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

§ 12.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 13.

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