

## UCHWAŁA NR XXXVI/423/09

### RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 28 sierpnia 2009 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części obrębu Wierzbice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXXVII/491/05 z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części obrębu Wierzbice oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

#### § 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części obrębu Wierzbice, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 2.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

### R o z d z i a ł 1

#### § 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Wierzbice, między drogą krajową nr 8 Wrocław–Kudowa, drogą wojewódzką nr 346 i linią kolejową nr 310.

2. Z ustaleń planu wyłącza się teren kolejowy, w granicach działki nr 378/1 w obrębie Wierzbice i działki nr 171 w obrębie Kobierzyce, uznany za teren zamknięty Decyzją nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000r.

3. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 2.

#### § 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru 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) granice stref ochronnych i ograniczeń użytkowania terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń

planu.

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.

2. **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

3. **przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie.

4. **przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

5. **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.

6. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

1) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,

2) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,

3) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,

4) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;

7. **rzemiośle** - należy przez to rozumieć czynności wykonywane w ramach działalności rzemieślniczej spełniającej warunki określone w przepisach odrębnych.

8. **usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów: handlu, gastronomii, kultury i rozrywki, hoteli i moteli, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych, gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi, obsługi ośrodków dyspozycji pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami.

9. **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz, ciepło i telekomunikację.

10. **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.

11. **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

12. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

13. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, mierzoną po zewnętrznym ich obrysie.

14. **wysokości budynków** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## Ustalenia ogólne

### § 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się konserwatorską ochronę zabudowy folwarcznej w granicach oznaczonych na rysunku planu zainwestowania, w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) Przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią.
- 2) Ewentualna nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły i użytych materiałów. Wysokość nowoprojektowanej zabudowy ma nawiązywać do wysokości zabudowy sąsiedniej, obiekty usytuowane w pobliżu stodoły i obory nie mogą przekraczać wysokości tych budynków historycznych. Należy stosować dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia  $38^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką, matową w kolorze ceglastym.
- 3) Obowiązują następujące zakazy:
  - a) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako elewacyjnych materiałów okładzinowych,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do tradycyjnych historycznych ogrodzeń,
  - c) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - d) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.
- 4) Wszelkie działania inwestycyjne wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej należy uzgadniać z *Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków*.

2. Ustala się konserwatorską ochronę stanowiska archeologicznego (oznaczone na rysunku planu) nr 44/128/83-27 AZP – pradziejowy ślad osadnictwa, ślad osadnictwa ludności kultury przeworskiej.

3. Na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie ww. stanowiska obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych.
- 2) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, należy uzyskać pozwolenie *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich. Ratownicze badania archeologiczne wykonywane metodą wykopaliskową należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 3) Bez spełnienia ww. warunku dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

4. Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych poza rejonem występowania stanowiska archeologicznego ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:

- 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
- 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*.

### § 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

### 1. Tereny zamknięte:

- 1) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, w odległości do 20 m. od granicy terenu zamkniętego, ustala się:
  - a) obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami kolejowymi wszelkich inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia,
  - b) obowiązek uzgadniania wszelkich robót ziemnych,
  - c) zakaz prowadzenia wzdłuż linii kolejowej magistralnych przewodów wodociągowych o średnicy większej niż 1620 mm,
  - c) zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległości mniejszej niż wynosi ich planowana wysokość,
  - e) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru, z wyłączeniem możliwości sadzenia gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m.
- 2) Wzdłuż granicy z terenem kolejowym, licząc od zewnętrznej granicy rowu odwadniającego teren kolejowy, podtorza lub podstawy nasypu kolejowego, należy zachować pas terenu o szerokości min. 3,0 m służący jako awaryjna droga technologiczna dla potrzeb służb kolejowych, straży pożarnej lub służb ratunkowych.

### 2. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV w odległości 20 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów oraz zagospodarowanie terenów wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
- 2) Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii), zagospodarowanie terenów wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
- 3) W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub w przypadku ich skablowania lub przełożenia przebiegu obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez zarządcę sieci.

### 3. Ekosystemy wodno-łąkowe:

- 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 **WS** dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń.

### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach **MN** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) na terenach **MW** – jak dla zabudowy wielorodzinnej.

3. Ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.

4. Masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

## **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

### **1. Komunikacja:**

- 1) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.
- 2) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
- 3) Po realizacji obejścia drogowego drogi wojewódzkiej nr 346 projektowanym odcinkiem oznaczonym symbolem **8 KDG 1/2** dopuszcza się obniżenie klasy funkcjonalnej istniejącego odcinka drogi wojewódzkiej nr 346, oznaczonego symbolem **7 KDG 1/2(KDZ1/2)**, do drogi klasy zbiorczej.
- 4) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
- 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) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
  - a) w granicach terenów **MW** i **MN**:
    - dla zabudowy mieszkaniowej inwestor zobowiązany jest zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
    - dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
    - każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
  - b) w granicach terenów **U**:
    - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
    - każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
    - w przypadku realizacji budynków zamieszkania zbiorowego (motel, hotel itp.) inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
    - w przypadku jeśli w budynku zamieszkania zbiorowego (motel, hotel itp.) znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w tiretach d pierwszego do czwartego,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej inwestor zobowiązany jest dodatkowo zapewnić 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

c) w granicach terenu US:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
- następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
- każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej

7) W zależności od charakteru prowadzonej działalności w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędne place manewrowe.

8) Inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

#### **2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:**

- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **3. Zaopatrzenie w wodę :**

- 1) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Wierzbice lub Szczepankowice, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 2) Sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
- 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- 4) Ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę.

#### **4. Kanalizacja sanitarna:**

- 1) Odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 2) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
  - a) szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych.,
  - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
- 3) Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
- 4) Ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora.
- 5) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.

#### **5. Kanalizacja deszczowa:**

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),

powierzchniowo, do gruntu 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 odrębnymi.
- 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.

#### **6. Elektroenergetyka:**

- 1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią niskiego napięcia.
- 2) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.
- 3) Dopuszcza się przełożenie przebiegu lub skablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych średniego napięcia w przypadku kolizji z projektowaną lub istniejącą zabudową, kosztem i staraniem zainteresowanego, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

#### **7. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
- 2) Rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

**8. Zaopatrzenie w ciepło:** Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

#### **9. Telekomunikacja:**

- 1) Dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
- 2) Kablową sieć telekomunikacyjną należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **10. Gospodarka odpadami:**

- 1) Odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 2) Odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia.

#### **11. Melioracje:**

- 1) W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji.
- 2) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy.
- 3) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
- 4) Dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych, poszerzanie istniejących oraz zmianę ich przebiegu.

**§ 9. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.** Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

## R o z d z i a ł 3

### Ustalenia szczegółowe.

§ 14. 1.1– 1.4 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki wolnostojące lub bliźniacze.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne**

- 1) Nieuciążliwe usługi nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub wolnostojących. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna).
- 3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) Drogi wewnętrzne.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej;
- 2) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przęsł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) W odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
- 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 5 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných **KDPj**.
  - b) 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych. **KDW**
- 2) W przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
- 3) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje, w tym jedna w dachu (nie licząc piwnic).
- 4) Wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekroczyć 7 m, licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
- 5) Górna krawędź kalenicy budynku względem, której mierzy się jego wysokość nie może być wyniesiona powyżej poziomu drogi w miejscu wjazdu na daną działkę budowlaną, niż na maksymalną wysokość określoną w treści uchwały dla danego terenu plus 1 metr.
- 6) Dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów



i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, rozbiórkę, przebudowę lub odbudowę a także nadbudowę, przy czym nadbudowa dopuszczalna jest jedynie do parametrów określonych w niniejszej uchwale.

- 7) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.
- 8) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

#### **6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych wydzielanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
  - a) wolnostojącą = 1500 m<sup>2</sup>
  - b) bliźniaczą = 750 m<sup>2</sup>.
- 2) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek o 10 %.
- 3) Minimalne szerokości frontów działek – nie ustala się.
- 4) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

#### **§ 11. 2.1, 2.2 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.**

1. **Przeznaczenie podstawowe:** Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.:

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Usługi nieuciążliwe - usługi mogą być lokalizowane w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach mieszkalnych lub w obiektach dobudowanych.
- 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Zieleń urządzona.
- 4) Drogi wewnętrzne, parkingi.

#### **3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połączeń dachowych 38° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej, matową w kolorze ceglastym.
- 2) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przeseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

#### **4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) W odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
- 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 5 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnych **KDPj**,
  - b) 7 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych **KDW**.
- 2) Wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
- 3) Górna krawędź kalenicy budynku względem, której mierzy się jego wysokość nie może być wyniesiona powyżej

poziomu drogi w miejscu wjazdu na daną działkę budowlaną, niż na maksymalną wysokość określoną w treści uchwały dla danego terenu plus 1 metr.

- 4) Dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, rozbiórkę, przebudowę lub odbudowę a także nadbudowę, przy czym nadbudowa dopuszczalna jest jedynie do parametrów określonych w niniejszej uchwale.
- 5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.

- 6) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczanego pod inwestycję.

### **§ 12. 3.1, 3.2 U – tereny zabudowy usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.**

#### **1. Przeznaczenie podstawowe:**

- 1) Usługi.

- 2) Nieuciążliwa, drobna produkcja.

#### **2. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych, parkingi.

#### **3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Dachy strome, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 38° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką, matową w kolorze ceglastym
- 2) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przeseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

#### **4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) W odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
- 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 11 - 41 m od linii rozgraniczających drogi głównej **8 KDG1/2.**,
  - b) 5 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných **KDPj.**,
  - c) 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych **KDW.**
- 2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
- 3) Górna krawędź kalenicy budynku względem, której mierzy się jego wysokość nie może być wyniesiona powyżej poziomu drogi w miejscu wjazdu na daną działkę budowlaną, niż na maksymalną wysokość określoną w treści uchwały dla danego terenu plus 1 metr.
- 4) Dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, rozbiórkę, przebudowę lub odbudowę a także nadbudowę, przy czym nadbudowa dopuszczalna jest jedynie do parametrów określonych w niniejszej uchwale.

- 5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

### **§ 13. 4 US – publiczny teren sportu i rekreacji.**

#### **1. Przeznaczenie podstawowe:**

- 1) Obiekty sportu i rekreacji – boisko wiejskie, plac zabaw dla dzieci.
- 2) Zieleń urządzona.

#### **2. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Obiekt kultury – świetlica wiejska.
- 2) Urządzenia infrastruktury technicznej.

**3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** Dopuszcza się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); dachy strome o nachyleniu połąci 30°-45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.

**4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25 m. od linii rozgraniczającej istniejącego odcinka *drogi wojewódzkiej nr 3468KDG1/2*.
- 2) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) maksymalnie do 30 % powierzchni działki, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną (w tym nawierzchnie trawiaste boisk itp.).
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów jednokondygnacyjnych.
- 4) Górna krawędź kalenicy budynku względem, której mierzy się jego wysokość nie może być wyniesiona powyżej poziomu drogi w miejscu wjazdu na daną działkę budowlaną, niż na maksymalną wysokość określoną w treści uchwały dla danego terenu plus 1 metr.

### **§ 14. 5.1, 5.2 E – tereny urządzeń elektroenergetycznych**

**1. Przeznaczenie podstawowe:** **5.1 E** - stacja elektroenergetyczna (GPZ), **5.2 E** - stacja transformatorowa.

#### **2. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki wód opadowych oraz drogi wewnętrzne.
- 2) Telekomunikacyjne obiekty budowlane, nośniki reklamowe w tym reklamy wielkopowierzchniowe.

#### **3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) W odniesieniu do terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
- 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

**§ 15. 6 KDGP 2/2 –droga główna ruchu przyspieszonego**, w ciągu drogi krajowej nr 8.

**1. Przeznaczenie podstawowe:** Droga publiczna.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Droga nie obsługuje bezpośrednio terenów przyległych - obsługa tych terenów wyłącznie przez istniejące

i projektowane drogi publiczne niższych kategorii funkcjonalnych.

- 2) Ustala się zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających podziemnych i napowietrznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej biegnących równolegle lub stycznie *do drogi krajowej nr 8*.
- 3) Przebieg podziemnych i napowietrznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej biegnących prostopadle do osi odcinka *drogi krajowej nr 8* należy uzgodnić na wstępnym etapie projektowania z *Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu*.
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

### 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 25 – 40 m.
- 2) Minimalna szerokość jezdni 7,0 m.
- 3) Przekrój drogi: docelowo 2 jezdnie, po 2 pasy ruchu.

**§ 16. 7 KDG1/2 (KDZ 1/2) – droga główna**, docelowo obniżenie klasy funkcjonalnej do drogi zbiorczej, w ciągu *drogi wojewódzkiej nr 346 (Środa Śląska – Oława)*.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** Droga publiczna.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Droga nie obsługuje bezpośrednio terenów przyległych - obsługa tych terenów wyłącznie przez istniejące i projektowane drogi publiczne niższych kategorii funkcjonalnych.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

### 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 35 m.
- 2) Na istniejącym odcinku *drogi wojewódzkiej nr 346* dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą min. 25 m.
- 3) Minimalna szerokość jezdni 7,0 m.
- 4) Przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.

**§ 17. 8 KDG 1/2 – droga główna**, korekta przebiegu *drogi wojewódzkiej nr 346 (Środa Śląska – Oława)*.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** Droga publiczna.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Droga nie obsługuje bezpośrednio terenów przyległych - obsługa tych terenów wyłącznie przez istniejące i projektowane drogi publiczne niższych kategorii funkcjonalnych.
- 2) Ustala się zakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej wzdłuż linii rozgraniczających projektowanego odcinka *drogi wojewódzkiej nr 346*.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci lub przyłączy poprzecznie do linii rozgraniczających *drogi wojewódzkiej nr 346* wyłącznie za zgodą zarządcy drogi – lokalizację sieci oraz warunki jej realizacji należy uzgodnić na wstępnym etapie projektowania z *Dolnośląską Służbą Dróg i Kolei*.
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
- 5) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

### 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 25 – 27 m.
- 2) Minimalna szerokość jezdni 7,0 m.
- 3) Przekrój drogi: 1 jezdnia, min. 2 pasy ruchu.

**§ 18. 9 KDPj – publiczny ciąg pieszo-jezdny.**

1. **Przeznaczenie podstawowe:** Droga publiczna.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) Zieleń urządzona.

2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

**4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) W odniesieniu do terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

5. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:** Szerokość w liniach rozgraniczających: 6 - 8 m.

**§ 19. 10.1, 10.2 KDW – drogi wewnętrzne.**

1. **Przeznaczenie podstawowe:** Droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do nieruchomości.

**2. Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) Zieleń urządzona.

2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

4. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:** Szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m.

**§ 20. 11.1 – 11.3 KDg – drogi gospodarcze transportu rolnego.**

1. **Przeznaczenie podstawowe:** Drogi publiczne.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:** Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4

**§ 21. 12 ZP - teren zieleni urządzonej:**

1. **Przeznaczenie podstawowe:** Zieleń urządzona, plenerowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:** Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

**§ 22. 13.1 – 13.13 R - tereny rolne.**

1. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych obiektów związanych z produkcją rolną.

2) Ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń wzdłuż dróg gospodarczych transportu rolnego w odległości mniejszej niż 5 m. od osi drogi.

- 3) Dopuszcza się lokalizację na terenach oznaczonych symbolem R telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych wraz z niezbędnymi urządzeniami zasilającymi przy następujących kryteriach:
  - a) powierzchnia działki nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup> i posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez inne drogi,
  - b) teren działki należy ogrodzić w sposób uniemożliwiający przebywanie osobom postronnym,
  - c) minimalna odległość od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub terenów na których takie budynki mogą powstać, musi być większa niż 800 m.
- 4) Dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych.
- 5) Oznaczony na rysunku planu teren planowanego obejścia drogowego na *drodze wojewódzkiej nr 346* stanowi element informacyjny, ustalenie przebiegu drogi nastąpi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

#### **2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) W odniesieniu do terenów położonych w obszarze konserwatorskiej ochrony stanowiska archeologicznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2 i 4.
- 2) W zakresie ochrony archeologicznej pozostałych terenów obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

#### **§ 23. 14.1, 14.2 ZL - tereny lasów i zadrzewień.**

1. Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również obiektów związanych z produkcją leśną.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§ 24. 15.1 – 15.7 WS – wody powierzchniowe (rowy melioracyjne).**

1. Dopuszcza się likwidację, przesunięcie lub przebudowę istniejących rowów melioracyjnych; w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiadujących.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 25.** W granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów (w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

## **R o z d z i a ł 4**

### **Ustalenia końcowe.**

**§ 26.** W granicach określonych w § 2 niniejszej uchwały traci moc uchwała: Nr XXII/275/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul Szczepankowice Małe w Wierzbicach, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 54 z dnia 23 marca 2004 r. poz. 1056.

**§ 27.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30 %.

**§ 28.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa

Dolnośląskiego.

**Przewodniczący**

**mgr Czesław Czerwiec**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr XXXVI/423/09  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 sierpnia 2009 r.

*Załącznik Nr 1*  
Zalacznik1.jpg



**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr XXXVI/423/09  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 sierpnia 2009 r.

*Załącznik nr2*  
Zalacznik2.doc

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr XXXVI/423/09  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 sierpnia 2009 r.

*Załącznik nr3*  
Zalacznik3.doc

## U Z A S A D N I E N I E

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVI/423/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części obrębu Wierzbice. 1. Uchwalenie ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - jest konsekwencją podjęcia stosownej uchwały Rady Gminy Kobierzyce w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany przedmiotowego planu. 2. Uchwalenie przedmiotowego mpzp ma m.in. na celu: • wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce ustalając określone przeznaczenia terenów, w tym przypadku tereny usług publicznych związanych z infrastrukturą techniczną, • umożliwić realizację inwestycji infrastrukturalnych zarówno lokalnych jak i ponadlokalnych, • umożliwić realizację inwestycji publicznych, • chronić wartości krajobrazowe, • chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe, • pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.