

**UCHWAŁA NR XX/239/03**  
**RADY GMINY KOBIERZYCE**  
**z dnia 18 grudnia 2003 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obrębów Kobierzyce.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr IV/44/02 z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Kobierzyce uchwała się, co następuje:

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Kobierzyce.

Rozdział I  
**Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Przedmiotem planu jest:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
  - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
  - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
  - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów,
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - 8) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
  - 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
3. Na ustalenia, o których mowa w ust. 2, składają się:
  - 1) Ogólne zasady zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale II.
  - 2) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale III.

§ 2.

Celem planu jest:

- 1) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań,
- 2) stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, zapewniających możliwość rozwoju przez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.

## § 3.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1) plan - ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
  - 2) przepisy szczególne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
  - 3) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie,
  - 4) przeznaczenie podstawowe terenu - jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
  - 5) przeznaczenie uzupełniające terenu - jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
  - 6) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica opracowania,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania.
  - 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu:
    - a) KK - tereny kolejowe,
    - b) RP - tereny upraw polowych,
    - c) RZ - tereny łąk i pastwisk,
    - d) RL - tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień,
    - e) W - tereny wód powierzchniowych,
    - f) EG - teren urządzeń zaopatrzenia w gaz,
    - g) KGP - droga klasy GP (główna o ruchu przyspieszonym),
    - h) KZ - drogi klasy Z (zbiorcze),
    - i) KDg - drogi śródpolne transportu rolnego,
  - 4) granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej,
  - 5) granice strefy "OW" obserwacji archeologicznej,
  - 6) symbole określające udokumentowane stanowiska archeologiczne,
  - 7) granice ekosystemu wodno-łąkowego i rzecznoego.
3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny:
  - 1) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - 2) oznaczenia literowe i numery cieków melioracji szczegółowych.

## Rozdział II

**Ogólne zasady zagospodarowania terenu**

## § 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów objętych planem, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

1. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury ustala się strefy ochrony konserwatorskiej.
2. Granice stref ochrony konserwatorskiej określa rysunek planu.
3. W obrębach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) W strefie "B" ochrony konserwatorskiej należy:
  - a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
  - b) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - c) dostosować nową zabudowę 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,
  - d) usunąć elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, (dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej),
  - e) przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
  - f) preferować te inwestycje, 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,
  - g) wszelkie działania inwestycyjne (podziały geodezyjne działek, remonty, przebudowy, rozbudowy i zmiany funkcji) związane z obiektami umieszczonymi w konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa należy opiniować i uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - h) na wszelkie prace przy obiektach i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać zezwolenie konserwatorskie.
- 2) W strefie "OW" obserwacji archeologicznej oraz w rejonie występowania stanowiska archeologicznego należy:
  - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także zakładanie infrastruktury technicznej) uzgodnić z Wydziałem Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu, a prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktyw archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót),
  - b) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane należy przerwać, a teren udostępnić do ratowniczych badań archeologicznych. (wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu).
- 3) Na terenie udokumentowanego stanowiska archeologicznego (oznaczonego na rysunku planu) i w rejonie jego występowania, wszelkie prace ziemne należy uzgodnić z Wydziałem Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Wszelkie roboty ziemne w obrębie stanowiska można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Służby Ochrony Zabytków i zapewnieniu ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową prowadzonych przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora, wyprzedzająco przed realizacją inwestycji.
- 4) Wszelkie prace ziemne prowadzone (poza terenem udokumentowanego stanowiska archeologicznego i rejonu jego występowania) w obrębie obszaru objętego planem wymagają uprzedniego zgłoszenia i prowadzenia pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Wydziału Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe zgodnie z procedurą, o której mowa w ust. 1.

## § 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów objętych planem, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Działalność zakładów: przemysłowych, usługowych i rzemieślniczych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
2. Wyznacza się granice ekosystemu wodno-łąkowego i rzeczno-łąkowego na terenach położonych wzdłuż cieków wodnych.
3. Granice, o których mowa w ust. 2, określa rysunek planu.
4. W obrębie ekosystemu wodno-łąkowego i rzeczno-łąkowego obowiązują następujące wymagania:
  - 1) obowiązek zachowania obudowy biologicznej cieków,
  - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej z terenami cieków wodnych.

## § 7.

Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem.

1. W zakresie sieci i urządzeń wodociągowych ustala się:
  - 1) utrzymanie trasy przebiegu przewodów wodociągowych relacji: ASUW Cieszyce – Kobierzyce oraz ASUW Kobierzyce – Pełczyce,
  - 2) obowiązek podłączenia do gminnej sieci wodociągowej,
  - 3) zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę.
2. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - 1) budowę odcinka kanału tłoczno z głównej przepompowni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w obrębie wsi Magnice i odprowadzającego ścieki ze wsi Księginice i Magnice do oczyszczalni ścieków w Kobierzycach,
  - 2) utrzymanie przebiegu istniejącego kanału tłoczno z głównej przepompowni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem do oczyszczalni ścieków w Kobierzycach,
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń gospodarki ściekowej służących obsłudze mieszkańców wsi Kobierzyce w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków.
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów i cieków na warunkach określonych przez ich właściciela,
  - 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
  - 3) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 2,
  - 4) modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,
  - 5) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
  - 6) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
  - 7) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
4. W zakresie gazyfikacji ustala się:
  - 1) budowę odcinka przewodu gazowego średniego ciśnienia z planowanej stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, do wsi Kobierzyce,
  - 2) utrzymanie trasy przebiegu istniejącego przewodu gazowego wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa relacji Ołtaszyn – Ząbkowice przebiegającego przez obszar objęty planem,

- 3) strefę ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia o którym mowa w pkt.2, o szerokości 35 m po obu stronach gazociągu, którego przebieg pokazany jest na rysunku planu,
- 4) obszar, o którym mowa w pkt 3, stanowi strefę, w której operator gazociągów jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
- 5) obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- 6) na terenach objętych strefą, o której mowa w pkt 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
  - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu),
  - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
  - e) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu z zarządcą gazociągu.
5. W zakresie energii elektroenergetycznej ustala się utrzymanie tras przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, wraz ze strefami ograniczonego użytkowania o szerokości 10 m licząc po 5 m od osi linii, zgodnie z przepisami branżowymi.
6. W zakresie telekomunikacji ustala się:
  - 1) lokalizowanie sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
  - 2) dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych (konstrukcji wieżowych wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RP przy spełnieniu następujących wymogów:
    - a) powierzchnia działki nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup>,
    - b) teren działki należy ogrodzić w sposób uniemożliwiający przebywanie osobom postronnym oraz umieścić czytelne szyldy i tablice ostrzegawcze,
    - c) realizacja dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora,
    - d) odległość od budynków lub budowli przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz terenów, na których mogą powstać takie budynki lub budowle, nie może być mniejsza niż 800m,
    - e) odległość od terenu kolejowego musi być większa niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego.

### Rozdział III

#### **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających**

##### § 8.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KK-1 i KK-2 ustala się przeznaczenie na tereny kolejowe (linia kolejowa o ruchu zawieszonym i związane z nią urządzenia).
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się zachowanie ewentualnie istniejącej funkcji mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania ekranów akustycznych i zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed drganiem i wibracjami pochodzącymi od linii kolejowej,
  - 2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, za wyjątkiem stacji i przystanków kolejowych gdzie funkcje usługowe (przeładunek towaru) dokonywany jest poprzez istniejące rampy, tory i nie jest związany z obrotem substancjami pyłącymi, żrącymi, wybuchowymi i toksycznymi,
  - 3) zakazuje się prowadzenia wszelkiej infrastruktury podziemnej, za wyjątkiem skrzyżowań z

linią kolejową wg warunków podanych w przepisach szczególnych,

- 4) zakazuje się wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowników spoza PKP.

#### § 9.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RP-1 do RP-16 ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - uprawy polowe,
  - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

#### § 10.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RZ-1 do RZ-9 ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – łąki i pastwiska,
  - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

#### § 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RL-1 do RL-8 ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - lasy, zadrzewienia i zakrzewienia,
  - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również z zabudowy związanej z produkcją leśną.

#### § 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem EG-1 ustala się przeznaczenie na urządzenia zaopatrzenia w gaz.

#### § 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W-1 ustala się przeznaczenie na ciek melioracji podstawowych – rzeka Sławka.

#### § 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od W-2 do W-10 ustala się przeznaczenie na cieki melioracji szczegółowych.

#### § 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KGP-1a i KGP-1b ustala się przeznaczenie na poszerzenie w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 8 do pasa o szerokości 40 m.

#### § 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KZ-1a ustala się przeznaczenie na przejazd kolejowo-drogowy.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje wymóg zachowania obszarów widoczności na przejeździe.

#### § 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KZ-1b ustala się przeznaczenie na drogę kl. Z (droga powiatowa nr 47908).
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
  - 2) szerokość jezdni 6,5 m.
  - 3) wymóg zachowania istniejących szpalerów drzew.

#### § 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KZ-2 ustala się przeznaczenie na drogę kl. Z (droga powiatowa nr 47903).
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
  - 2) szerokość jezdni 6,5 m,
  - 3) wymóg zachowania istniejących szpalerów drzew.

#### § 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od: KDg-1 do KDg-18 ustala się przeznaczenie na drogi śródpolne transportu rolnego (służące do obsługi terenów rolnych).
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
  - 2) ogrodzenia działek przebiegające wzdłuż dróg, o których mowa w ust 1, należy sytuować w odległości co najmniej 5 m od osi drogi,
  - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział IV** Przepisy końcowe

#### § 20.

Dla terenów określonych w § 1 ust. 1 i na załączniku wymienionym w § 4 ust.1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

#### § 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

#### § 22.

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