

**UCHWAŁA NR XLI/516/05  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 21 kwietnia 2005 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obręb Pustków Żurawski i wschodniej części obręb Wierzbice.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz w związku uchwałą nr XXXII/400/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 września 2004r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Pustków Żurawski i wschodniej części obręb Wierzbice - uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne.**

§ 1.

- 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Pustków Żurawski i wschodniej części obręb Wierzbice.
- 2 Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.
- 3 Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 2.

§ 2.

Ilekoć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

Zgodnie z art. 14 pkt 6 oraz w nawiązaniu do decyzji Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej nr 42 z dnia 28 grudnia 2000 r. z ustaleń planu wyłączono, oznaczony na rysunku planu, teren działki nr 449 obręb Wierzbice oraz nr 31 obręb Pustków Żurawski.

§ 4.

- 1 Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 2) symbol literowy oznaczenia terenu, o którym mowa w pkt. 1,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) stanowiska archeologiczne,
  - 5) przebieg sieci infrastruktury technicznej.
- 2 Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 5.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 2 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych a także akty prawa miejscowego,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §4 ust.1 pkt 2.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe.**

#### § 6.

Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – lokalizacja usług z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi wymagane jest, bądź może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) teren urządzeń kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – lokalizacja urządzeń i obiektów kanalizacji,
- 3) teren urządzeń elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – lokalizacja urządzeń i obiektów elektroenergetycznych,
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – użytki rolne,
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - lasy,
- 6) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne,
- 7) tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolem KDL1, KDL2 i KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi klasy „L” lokalne i “D” dojazdowe,
- 8) tereny dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem Kdg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

#### § 7.

Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ze względu na wartości krajobrazowe terenu objętego planem nowa zabudowa powinna bryłą budynku nawiązywać do budownictwa regionalnego.

#### § 8.

Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu oznaczonego, na rysunku planu, symbolem ZL ustala się:
  - a) obowiązek utrzymania istniejącego drzewostanu,
  - b) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym,
- 2) działalność zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych lub usługowych realizujących ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny i na której zlokalizowany jest zakład,
- 3) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,

- 4) zakazuje się:
  - a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
  - b) lokalizacji usług związanych z handlem i składowaniem odpadów: przemysłowych, motoryzacyjnych (tzw. „szrotów”) oraz składowisk złomu,

#### § 9.

Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenu objętego planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, o numerach:
  - a) 3/45/83-27 AZP – osada pradziejowa,
  - b) 19/103/83-27 AZP – ślad osadnictwa ludności kultury przeworskiej, ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej, osada pradziejowa,
  - c) 20/104/83-27 AZP – osada pradziejowa,
  - d) 45/129/83-27 AZP – pradziejowy ślad osadnictwa,
  - e) 46/133/83-27 AZP – cmentarzysko szkieletowe ludności kultury przeworskiej z I wieku p.n.e.
- 2) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych określonych w pkt. 1 oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych.
- 3) ratownicze badania archeologiczne i wykopaliskowe, o których mowa w pkt. 2 należy prowadzić pod nadzorem uprawnionego archeologa i na koszt inwestora.
- 4) prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych poza zasięgiem stanowisk archeologicznych możliwe jest po powiadomieniu służb ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora i za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### § 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL1, KDL2 i KDD, stanowiących obszar przestrzeni publicznej, określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakazuje się umieszczania obiektów małej architektury, nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 11.

Określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem U:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem KDL w odległości 6 m licząc od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (parter i poddasze użytkowe) i maksymalnie 9 m licząc od poziomego terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
  - c) należy stosować dachy o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia 35-45°
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 %
  - e) co najmniej 20% działki należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną,

- 2) dla terenu oznaczonego symbolem E – nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL w odległości 6 m licząc od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 12.

W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 13.

- 1 W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 2 Dopuszcza się wtórne podziały działek na warunkach:
  - 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:
    - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 24 m licząc w linii zabudowy,
    - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
    - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowo wydzielanych działek o 10%,
  - 2) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w uchwale jedynie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych
  - 3) dla pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 14.

Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenów określonych w § 6 pkt. 4 i 5 zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną,
- 2) dla terenów określonych w § 6 możliwość lokalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym, napowietrznych i podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### § 15.

- 1 W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 2 Art. 35 ustawy stosuje się odpowiednio.

### **Rozdział 3**

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

#### § 16.

Infrastruktura techniczna:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z lokalnej gminnej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub z ujęć własnych z zastrzeżeniem lit. b),
  - b) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wodociągowych, zlokalizowanych na terenie inwestora, o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę,
  - c) przez teren objęty planem przebiega sieć wodociągowa  $\varnothing 160$ ,
- 2) ścieki:
  - a) docelowo odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych, do komunalnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,

- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z zapewnieniem ich systematycznego wywozu do punktu zlewnego, na oczyszczalni ścieków, przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcą posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych. Dopuszcza się również stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
  - c) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne, o których mowa w lit. b) obowiązują niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do komunalnej sieci kanalizacyjnej,
  - d) wody opadowe – odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do odbiorników tych wód, na warunkach i za zgodą ich zarządcy lub do gruntu zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
- 3) melioracje:
- a) wzdłuż rowów melioracyjnych należy pozostawić pas terenu o szerokości min. 4 m wolny od nasadzeń zieleni wysokiej,
  - b) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
  - c) uzgodnić prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,
  - d) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej, inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na własny koszt, pod nadzorem osoby posiadającej niezbędne uprawnienia,
- 2) zaopatrzenie w gaz – docelowo z projektowanej sieci gazowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącą siecią energetyczną, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
  - b) przez teren objęty rysunkiem planu przebiegają napowietrzne linie energetyczne sn,
  - c) przez teren objęty planem planowana jest budowa przesyłowej linii energetycznej 110kV GPZ Bielany Wrocławskie – GPZ Sobótka, której orientacyjny przebieg oraz potencjalną strefę ograniczonego użytkowania pokazano na rysunku planu,
- 4) gospodarka odpadami
- a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w planie zagospodarowania działki należy przewidzieć miejsce na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów,
- 5) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

#### § 17.

Określa się następujący układ komunikacyjny:

- 1) Ustalenia ogólne:
- a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg należy, w zależności od potrzeb lokalizować chodniki i/lub ścieżki rowerowe,
  - c) ewentualne włączenia komunikacyjne należy realizować na warunkach zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
- a) KDL1 – droga powiatowa nr 1987D, klasy „L” lokalna: min. 15m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) KDL2 – droga gminna, klasy „L” lokalna: 12 m – zgodnie z rysunkiem planu,

- c) KDD – droga gminna nr 107057D, klasy „D” dojazdowa: zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) KDg – drogi śródpolne – transportu rolnego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – min 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi,
- 4) ustala się zakaz realizacji nowych włączeń komunikacyjnych do drogi wojewódzkiej nr 346 przylegającej bezpośrednio do północno-wschodniej granicy terenu objętego planem.

#### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe.**

##### § 18.

Dla terenów w granicach planu ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w wysokości:

- 1) 30% – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U,
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

#### **Rozdział 5 Przepisy końcowe.**

##### § 19.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

##### § 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Załącznik nr 2.**  
**do uchwały Nr XLI/516/05 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 kwietnia 2005r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu**  
**Pustków Żurawski i wschodniej części obrębu Wierzbice.**

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury**  
**technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,**  
**zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku *o finansach publicznych* (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 ze zmianami), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 203 poz. 1966) Rada Gminy Kobierzyce rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięć jest inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, polegająca na rozbudowie oczyszczalni ścieków w Pustkowie Żurawskim.

§ 2.

1. Zgodnie z „Koncepcją gospodarki ściekowej gminy Kobierzyce – część południowa WARIANT II”, opracowana przez Zakład Usług Inwestycyjnych BUDOPROJEKT zakres inwestycji obejmuje 2 etapy:
  - a) ETAP-I: wykonanie obiektów kubaturowych i wyposażenie ciągu technologicznego,
  - b) ETAP-II: uruchomienie i wyposażenie oczyszczalni..
2. Dodatkowe koszty związane z realizacją inwestycji, zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Pustków Żurawski i wschodniej części obrębu Wierzbice” opracowaną przez firmę „RM PROJEKT mgr Ryszard Majka”, obejmować będzie koszt wydzielenie działki.

§ 3.

1. Szacunkowy koszt zgodnie z opracowaniem i prognozą skutków finansowych, o których mowa w §2 wyniesie ok. 3 300 000,00 zł.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie przepisami o finansach publicznych np. dotacje.
3. Inwestycja zrealizowana zostanie do XII 2008r. chyba, że względy formalne i interes gminy będą wymagały innego terminu realizacji.