

**UCHWAŁA NR XXXII/393/04**  
**RADY GMINY KOBIERZYCE**  
**z dnia 23 września 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obrębu Chrzanów.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U z 2003r. 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 XVII/181/03 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2003r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne.**

§ 1.

- 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Chrzanów, którego granice określono rysunku planu w skali 1:5000 i 1:1000.
- 2 Integralną częścią niniejszej uchwały są rysunki planu, o których mowa w ust. 1 stanowiące odpowiednio załącznik nr 1 i nr 2.

§ 2.

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

§ 3.

Zgodnie z art. 14 pkt 6 oraz decyzją Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej nr 42 z dnia 28 grudnia 2000 z ustaleń planu wyłączono, oznaczony na rysunku planu, teren działki nr 192 obręb Chrzanów.

§ 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) stanowiska archeologiczne, stanowiska występowania flory częściowo chronionej,
  - 4) 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: 5 000 lub 1:1000 stanowiące odpowiednio załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały,
3. przepisach szczególnych – 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:

- 1) tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem RU, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z gospodarstwem rolnym oraz urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym,
- 2) rolnicze, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem R, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - użytki,
- 3) ekosystemów wodno-łąkowych, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem WŁ, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolne – łąki,
- 4) lasów, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem ZL, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - lasy,
- 5) wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem WS, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne,
- 6) dróg oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem KDD1 i KDD2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi klasy “D” dojazdowe,
- 7) dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem KDg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

### § 7.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla terenów, o których mowa w:

- 1) § 6 pkt. 2-7 zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną,
- 2) § 6 możliwość lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 1 i zgodnie z przepisami szczególnymi, niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym, napowietrznych i podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) § 6 pkt. 1 zakaz:
  - a) realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) 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,
  - c) przemysłowego tuczu zwierząt.

#### § 8.

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

- 1) zakaz:
  - a) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem WŁ lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem ZL obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu,
- 3) w granicach terenu objętego planem znajduje się, oznaczone na rysunku planu, prawem chronione stanowisko występowania flory częściowo chronionej.

#### § 9.

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

- 1) W granicach terenu objętego planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są stanowiska archeologiczne z potwierdzoną lokalizacją, oznaczone na rysunku planu, o numerach: 1/118/82-27, 2/119/82-27, 3/120/82-27, 4/121/82-27, 5/122/82-27, 6/123/82-27, 7/124/82-27, 8/125/82-27, 9/126/82-27, 10/127/82-27, 11/128/82-27, 12/129/82-27 i 13/130/82-27.
- 2) Prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych możliwe jest po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, na które należy uzyskać zezwolenie służb ochrony zabytków.
- 3) 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 za zezwoleniem służb ochrony zabytków.
- 4) Ratownicze badania archeologicznie wykopaliskowe, o których mowa w pkt. 2 i 3 należy prowadzić pod nadzorem uprawnionego archeologa.

#### § 10.

Ustala się, dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr symbolem RU, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linie zabudowy od strony drogi śródpolnej oznaczonej, na rysunku planu nr 1 symbolem KDg w odległości 12 m licząc od linii rozgraniczającej,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

#### § 11.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem RU:

- 1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 24 m licząc w linii zabudowy,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,

- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowo wydzielanych działek o 10%,
- 4) w przypadku podziału działki na 2 działki, w wyniku którego w głębi działki powstanie druga linia zabudowy, do działek położonych w drugiej linii należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min 6 m,
- 5) w przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane do działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do istniejącej drogi należy wydzielić wewnętrzną, niepubliczną drogę dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m,
- 6) nowo wydzielane drogi muszą spełniać wymogi przepisów szczególnych a w szczególności przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

### **Rozdział 3.**

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

##### § 12.

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,
- 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 przedsiębiorcę 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) obowiązuje 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,
- 3) zaopatrzenie w gaz – docelowo z projektowanej sieci gazowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
  - 4) 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 nr 1 przebiega napowietrzna linia energetyczna 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,
  - 5) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

#### § 13.

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) KDD1 – droga gminna nr 107073D, klasy „D” dojazdowa: 8-11m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) KDD2 – droga gminna nr 107073D, klasy „D” dojazdowa: 9-11m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) KDg – drogi śródpolne – transportu rolnego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi,
- 4) docelowo przez teren objęty planem przebiegać będzie trasa autostrady A8:
  - a) na rysunku planu pokazano jej orientacyjny przebieg, nie stanowiący ustaleń planu,
  - b) ostateczny przebieg i linie rozgraniczające ustalone zostaną w odrębnej procedurze planistycznej.

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

#### § 14.

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 nr 2 symbolem RU,

2) 0% - dla pozostałych terenów.

§ 15.

W niniejszym planie nie określono:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem,
- 4) sposobów i terenów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 5) 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 ziemi.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe.**

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 17.

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

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr XXXII/393/04 Rady Gminy Kobierzyce**  
**z dnia 23 września 2004 r.**

- 1 Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Chrzanów** sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu XVII/181/03 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2003r.
- 2 Głównym celem opracowania planu była, zgodnie ze „Studium ...” ochrona gruntów rolnych i leśnych przed niekontrolowaną urbanizacją. Cel osiągnięto poprzez wprowadzenie dla terenów rolnych i leśnych, znajdujących się w granicach terenu objętego planem, zakazu lokalizacji wszelkiej zabudowy. Jedynie dla terenu działek nr 50, 51 i 52 dopuszczono lokalizację obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (rysunek planu nr 2).
- 3 Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurą planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.
- 4 W wyniku ogłoszenia, zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, o przystąpieniu do sporządzenia planu złożonych zostało 7 wniosków. Wszystkie dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu z rolnego pod budownictwo (mieszkaniowe i usługowe). Wszystkie wnioski zostały odrzucone, w tym 3 z powodu braku zgodności wniosku ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” oraz 4 z uwagi na położenie wnioskowanych działek poza terenem objętym planem.
- 5 Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”.
- 6 W związku z:
  - 1) brakiem wniesienia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, uchwała w sprawie uchwalenia planu nie zawiera *załącznika o rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu*,
  - 2) brakiem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy uchwała w sprawie uchwalenia planu nie zawiera załącznika w sprawie *rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania*.

Mając na uwadze powyższe projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Chrzanów** przedstawiam do uchwalenia.