

**UCHWAŁA NR XXXII/394/04
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 23 września 2004 roku**

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

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/182/03 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2003r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1.

- 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Królikowice, 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.

- 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 występowania flory częściowo i ściśle chronionej,
 - 4) granice terenu parku podworskiego,
 - 5) strefy ochrony konserwatorskiej,
 - 6) stanowiska archeologiczne,
 - 7) przebieg sieci infrastruktury technicznej.
- 2 Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4.

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 §3 ust.1 pkt 2.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe.

§ 5.

Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi tereny:

- 1) zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem RM, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja pojedynczego siedliska złożonego z budynku mieszkalnego oraz obiektów i urządzeń związanych z gospodarstwem rolnym z urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) rolnicze, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem R, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: użytki rolne wraz z drogami śródpolnymi i urządzeniami melioracji podstawowej,
- 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 wraz z drogami śródleśnymi i urządzeniami melioracji podstawowej,
- 5) wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem WS, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne,
- 6) dróg oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem KDL1, KDL2 i KDL3, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi klasy “L” lokalne,
- 7) dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem KDg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

§ 6.

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

- 1) o których mowa w § 5 pkt. 2-7: zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną,
- 2) o których mowa w § 5 możliwość lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 1 i zgodnie z przepisami szczególnymi, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym, napowietrznych i podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) oznaczonych symbolem R i WŁ przylegających do linii kolejowej nr 285 ograniczenia zgodnie z przepisami szczególnymi wynikające z warunków ochrony linii kolejowych,
- 4) oznaczonego symbolem RM zakaz:
 - a) lokalizowania 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,
- b) przemysłowego tuczu zwierząt.

§ 7.

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

- 1) zakaz:
 - a) 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 znajdują się, oznaczone na rysunku planu, prawem chronione:
 - a) stanowiska występowania flory częściowo chronionej,
 - b) stanowiska występowania flory ściśle chronionej.

§ 8.

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

- 1) W granicach terenu objętego planem znajduje się, oznaczona na rysunku planu, strefa „K” ochrony krajobrazu - teren dawnego parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków – nr 490/W z dn. 13.03.1981 r:
 - a) należy zachować wszelkie relikty parku podworskiego,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić ze służbami ochrony zabytków.
- 2) W granicach terenu objętego planem znajduje się, oznaczona na rysunku planu, strefa „A” ochrony konserwatorskiej, w której ustala się obowiązek uzgodnienia wszelkich działań inwestycyjnych ze służbami ochrony zabytków.
- 3) W granicach terenu objętego planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są stanowiska archeologiczne z potwierdzoną lokalizacją, oznaczone na rysunku planu, o numerach:
 - a) 1/137/82-27, 2/138/82-27, 3/139/82-27, 4/140/82-27, 5/141/82-27, 6/142/82-27, 7/143/82-27, 8/144/82-27, 9/37/83-27, 10/34/83-27, 11/35/83-27, 12/36/83-27.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) Ratownicze badania archeologiczne wykopaliskowe, o których mowa w pkt. 2 i 3 należy prowadzić pod nadzorem uprawnionego archeologa.

§ 9.

Ustala się, dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem RM, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linie zabudowy od strony drogi powiatowej nr 1950D oraz drogi oznaczonej, na rysunku planu nr 1, symbolem KDg w odległości 10 m licząc od linii rozgraniczającej,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 3) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe; pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- 4) bryłę budynku należy projektować w układzie horyzontalnym,
- 5) obowiązek zapewnienia w granicach własności nie mniej niż 2 stanowisk postojowych.

§ 10.

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

- 1) wprowadza się zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2),
- 2) dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości jedynie w przypadku konieczności wytyczenia działki dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 6 pkt. 2.

Rozdział 3.

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

§ 11.

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 m³/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 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) 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 sieci energetycznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
 - b) przez teren objęty planem przebiega napowietrzna linia energetyczna sn nr L-278,
 - 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) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować paliwa oraz urządzenia wytwarzające ciepło wykorzystujące paliwa ekologiczne oraz technologie spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 6) gospodarka odpadami:
 - a) stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu do zakładów przetwarzania i/lub utylizacji odpadów, a w ostateczności na zorganizowane wysypisko odpadów,
 - b) gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 7) melioracje:
 - a) wzdłuż rowów melioracyjnych należy pozostawić pas terenu o szerokości min. 4 m wolny od nasadzeń zieleni wysokiej,
 - b) zaleca się wprowadzenie obudowy biologicznej zielenią wysoką z zapewnieniem dostępu służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych oraz z zastrzeżeniem lit. a),
 - c) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - d) uzgodnić prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,
 - e) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej, inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na własny koszt, pod nadzorem osoby posiadającej niezbędne uprawnienia,
- 8) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 12.

Określa się następujący układ komunikacyjny:

- 1) KDL1– droga powiatowa nr 1950 D, klasy „L” lokalna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) możliwość realizacji włączeń komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) KDL2– droga powiatowa nr 1976 D, klasy „L” lokalna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) możliwość realizacji włączeń komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) KDL3 – droga klasy „L” lokalna: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu
- 4) 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,
- 5) 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.

§ 13.

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 RM,
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

§ 14.

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.

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 16.

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

Uzasadnienie
do uchwały nr XXXII/394/04 Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 23 września 2004 r.

- 1 Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Królikowice** sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu XVII/182/03 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2003 r.
- 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 działki nr 120/2 dopuszczono funkcję zabudowy zagrodowej zabudowy zagrodowej dla lokalizacji pojedynczego siedliska (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 złożony został 1 wniosek o przeznaczenie działki pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z brakiem zgodności wniosku ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” wniosek nie został uwzględniony.
- 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 Królikowice** przedstawiam do uchwalenia.