

57

**UCHWAŁA RADY GMINY KOBIERZYCE  
NR XXVII/331/08**

z dnia 28 listopada 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
południowo-wschodniej części obrębu Wierzbice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXXVII/492/05 z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Wierzbice oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Wierzbice, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do 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 I

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Wierzbice, między drogą krajową nr 8 Wrocław–Kudowa, drogą wojewódzką nr 346, linią kolejową nr 285 i granicą z obrębem Cieszycze.
2. Z ustaleń planu wyłącza się teren kolejowy w granicach dz. 378/1 w obrębie Wierzbice uznany za teren zamknięty Decyzją nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000 r.
3. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne 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) Granice stref ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu.
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. **Terenie** – 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 wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
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. **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 i ciepło, telekomunikacji.

7. **Zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.

## R o z d z i a ł I I

### Ustalenia ogólne

#### § 5

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się konserwatorską ochronę stanowisk archeologicznych (oznaczone na rysunku planu):
  - 1) Nr 9/13/83-27 AZP – osada pradziejowa, wczesnośredniowieczne ślady osadnictwa.
  - 2) Nr 9/80/83-27 AZP – osad kultury łużyckiej, pradziejowe ślady osadnictwa, wczesnośredniowieczne ślady osadnictwa.
  - 3) Nr 42/126/83-27 AZP – pradziejowe ślady osadnictwa.
  - 4) Nr 43/127/83-27 AZP – ślady osadnictwa ludności kultury łużyckiej.
2. Na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie ww. stanowisk obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
  - b) 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.
  - c) Bez spełnienia ww. warunku dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
3. Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych poza rejonem występowania stanowiska archeologicznego ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:
  - a) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.
  - b) 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.
  - d) Zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległości mniejszej niż wynosi ich planowana wysokość.
  - e) Zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 15 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. 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 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) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
- 3) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia

i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## 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 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) Sieć wodociagową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
- 2) Ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociagowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę.

## 4. Kanalizacja sanitarna: nie ustala się.

## 5. Kanalizacja deszczowa:

Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy lokalizować równolegle do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 6. Elektroenergetyka: nie ustala się.

## 7. Zaopatrzenie w gaz: nie ustala się.

## 8. Zaopatrzenie w ciepło: nie ustala się.

## 9. Telekomunikacja:

Kablową sieć telekomunikacyjną należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 10. Gospodarka odpadami: nie ustala się.

## 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.

## § 8

### 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 III

### Ustalenia szczegółowe

## § 9

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

### 1. Przeznaczenie podstawowe:

Droga publiczna.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 ulicy: docelowo 2 jezdnie, po 2 pasy ruchu.

## § 10

**01, 02 KDg – droga gospodarcza 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. 3.

## § 11

**TI – tereny infrastruktury technicznej.**

### 1. Przeznaczenie podstawowe:

1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (przepompowania).

2) Zieleń urządzona.

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

Odległości obiektów kubaturowych od linii rozgraniczającej dróg publicznych należy uzgodnić z zarządcą drogi.

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

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.

#### § 12

### **01 – 07 R – tereny rolne.**

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 przekąźnikowych wraz z niezbędnymi urządzeniami zasilającymi przy następujących kryteriach:
  - 1) powierzchnia działki nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup> i posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez inne drogi,
  - 2) teren działki należy ogrodzić w sposób uniemożliwiający przebywanie osobom postronnym,
  - 3) 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 napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
5. Dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych.
6. Oznaczone na rysunku planu tereny planowanej rozbudowy i modernizacji drogi krajowej nr 8 i drogi wojewódzkiej nr 346 stanowią element informacyjny, ustalenie przebiegu drogi nastąpi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
7. W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji lub rozbudowy układu komunikacyjnego dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego do drogi publicznej pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

#### § 13

### **01, 02 ZL – teren 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.

#### § 14

### **01 – 07 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.

#### § 15

W granicach obszaru objętego planem nie występują: 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 2003 r. 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 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

## R o z d z i a ł I V

### **Ustalenia końcowe**

#### § 16

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

#### § 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

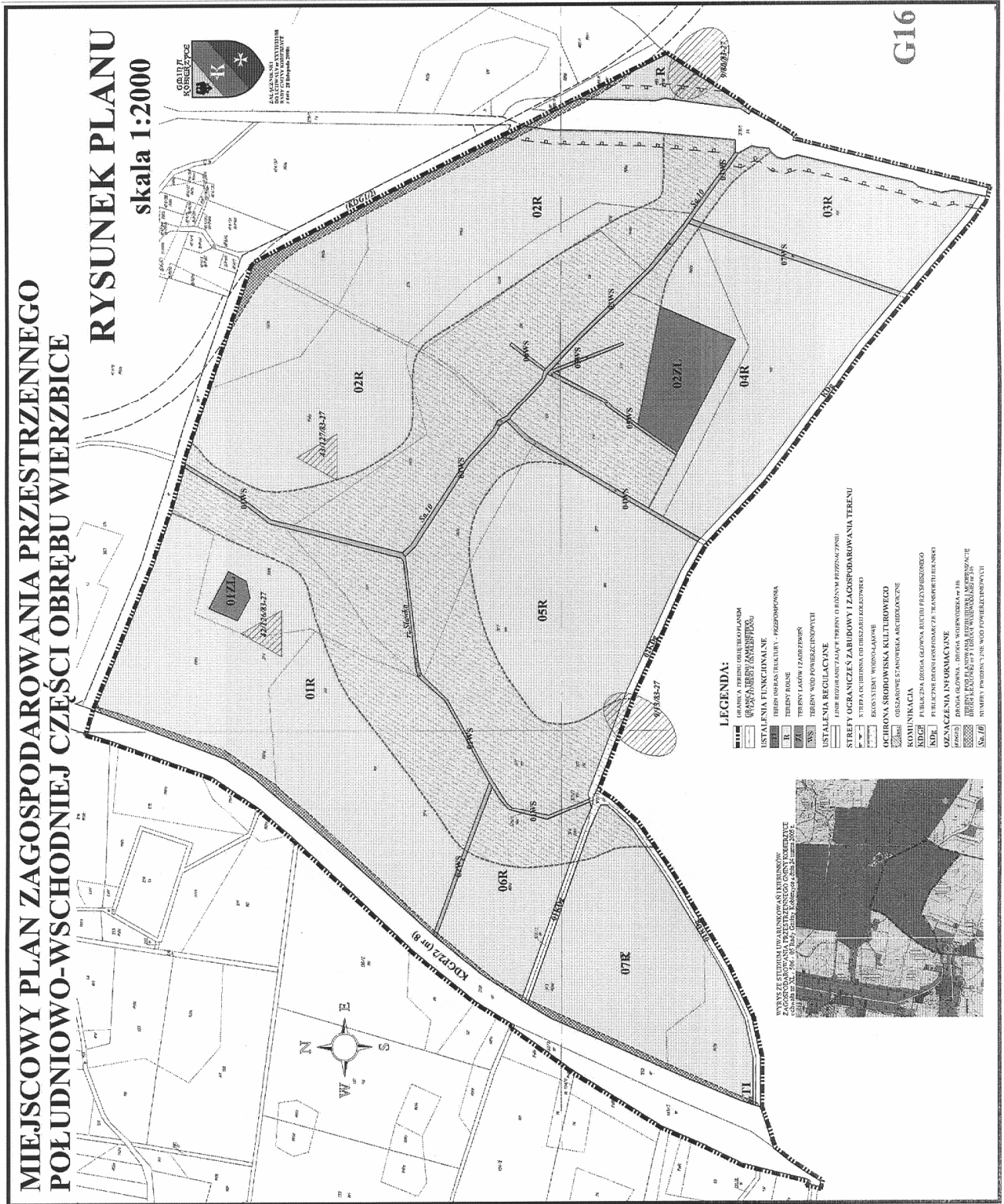
#### § 18

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

PRZEWODNICZACY  
RADY GMINY

CZESŁAW CZERWIEC

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy  
Kobierzyce nr XXVII/331/08 z dnia  
28 listopada 2008 r. (poz. 57)



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy  
Kobierzyce nr XXVII/331/08 z dnia  
28 listopada 2008 r. (poz. 57)**

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Wierzbice podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami).

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy  
Kobierzyce nr XXVII/331/08 z dnia  
28 listopada 2008 r. (poz. 57)**

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu Wierzbice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

##### **§ 1**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej.

##### **§ 2**

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w § 1 będą:
  - 1) Środki własne gminy.
  - 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
  - 3) Środki pozyskane z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
  - 4) Kredyt bankowy.
  - 5) Emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

##### **§ 3**

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.