

UCHWAŁA Nr XVII/155/2000
Rady Gminy w Gaworzycach
z dnia 25 listopada 2000r.

w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kłobuczyn

Na podstawie art. 7 ust.1, art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 1999r., Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) Rada Gminy w Gaworzycach uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania siedliska i terenów rozwojowych wsi Kłobuczyn i zabudowanej części wsi Wierzchowice, przylegającej do granicy obrębu Kłobuczyn – w granicach określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przez Radę Gminy Gaworzycy uchwałą Nr II/10/98 z dnia 14 listopada 1998 r.
2. Plan wymieniony w pkt 1 stanowi zmianę miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaworzycy, uchwalonego przez Gminną Radę Narodową w Gaworzycach uchwałą Nr XI/29/90 z 28 grudnia 1989 r. (Dz. Urz. Woj. Legnickiego Nr 13, poz. 64).
3. Na plan składają się: niniejsza uchwała i rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy,
- zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zasady zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
-

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 3

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnych sposobach użytkowania jako:
 - 1) obowiązujących - wyznaczonych na rysunku planu liniami ciągłymi.

- 2) orientacyjnych - wyznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi, podlegających uściśleniu w toku ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów wynikające z ochrony środowiska:
 - 1) działalność inwestycyjna i funkcjonowanie obiektów nie powinny powodować zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi, uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekraczać granic własnej działki,
 - 2) zaleca się stosowanie do celów grzewczych przyjaznych dla środowiska paliw-docelowo energii elektrycznej, oleju opałowego i gazu,
 - 3) usuwanie odpadów według stosowanego w gminie systemu gospodarki komunalnej ze składowaniem na wysypisku centralnym,
 - 4) dopuszcza się zalesianie terenów rolnych, w pierwszym rzędzie na gruntach o słabej jakości i przyleśnych,
 - 5) ustala się ochronę i zaleca powiększanie zasięgów istniejących zadrzewień śródpolnych, zalesianie skarp i obrzeży dróg na terenach zabudowanych i poza nimi,
 - 6) ustala się ochronę istniejących cieków i terenów podmokłych oraz obowiązek ich bieżącego utrzymywania w stanie nie powodującym podmoknięcia terenów sąsiednich,
 - 7) ustala się obowiązek wybudowania przez administratora drogi po obu stronach drogi krajowej nr 3 ekranów dźwiękoszczelnych i zasadzenia pasów gęstej zieleni ochronnej na odcinku przechodzącym przez obszar zabudowany wsi,
 - 8) ustala się pozostawienie pasa terenu wolnego od zabudowy wzdłuż potoku Kłobka o szerokości po 10 m po obu jego stronach. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunku planu numerami 10, 11, 12, 18, 19, 38, 57, 60, 61, 62,
 - 9) ustala się minimalna odległość nowoprojektowanych budynków mieszkalnych od krawędzi jezdni drogi nr 3 na 100 m.
 3. Ustala się zasady zagospodarowania terenów w sposób wynikający z ochrony środowiska kulturowego:
 - 1) ustala się ochronę obiektów i zespołów przestrzennych ujętych w wykazie i rejestrze Państwowej Służby Ochrony Zabytków, zaznaczonych na rysunku planu,
 - 2) ustala się ochronę obiektów o walorach kulturowych, zaznaczonych na rysunku planu,
 - 3) działalność w kościelnym zespole zabytkowym (teren nr **30 UK**) oraz budynku byłej szkoły podstawowej (zapisanej jako pałac w wykazie zabytków - teren nr **36 MN/UC/RO**) winna zmierzać do rehabilitacji układu przestrzennego, budynków i budowli oraz terenów zielonych poprzez:
 - a) zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. kompozycji wnętrza urbanistycznego i układu zieleni,
 - b) konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego i eliminacji lub zastąpienia zielenią elementów dysharmonicznych, wprowadzonych w drugiej połowie XX wieku,
 - c) dostosowania ewentualnej nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej z zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonicznych,
 - d) modernizację techniczną wewnątrz obiektów do współczesnych standardów,
 - 4) wszelkie działania inwestycyjne w obszarach wymienionych w punkcie 3.1) podlegają uzgodnieniu ze służbą ochrony zabytków. Inwestor jest zobowiązany uzyskać stosowne zezwolenie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę lub przebudowę,

- 5) ustala się obowiązek uzgadniania ze Służbą Ochrony Zabytków zamiarów przebudowy, rozbudowy bądź rozbiórki obiektów o walorach kulturowych,
 - 6) ustala się obowiązek zgłaszania Służbie Ochrony Zabytków wszelkich obiektów o charakterze historycznym, znalezionych podczas robót ziemnych.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru:
- 4.1. Drogową:
- 1) zewnętrzną- drogą krajową nr 3, główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem **71 GP 1/2 (2/2)**, docelowo dwujezdniową (jezdnie dwupasmowe z pasem rozdzielczym) o szerokości w liniach rozgraniczenia minimum 35 m- z pasem rezerwy pod drugą jezdnię od strony południowej, ze skrzyżowaniem dwupoziomowym- wiaduktem z linią kolejową, oraz istniejącą drogą powiatową nr 20154, oznaczona na rysunku planu symbolem **72 Z 1/2** łączącą się z drogą krajową nr 3 przez jednopoziomowe skrzyżowanie skanalizowane wewnątrz obszaru zabudowanego o przekroju ulicznym, poza obszarem zabudowanym o przekroju szlakowym, o szerokości w liniach rozgraniczenia, o szerokości jezdni 6 lub 5 m,
 - 2) bezpośrednio- istniejącymi i projektowanymi ulicami lokalnymi **L 1/2** i dojazdowymi **D 1/2 - D 1/2**, o przekrojach ulicznych i szerokościach w liniach rozgraniczenia- jak w stanie istniejącym , dla projektowanych ulic lokalnych 17 m i dojazdowych 15 m i szerokościach jezdni 5 lub 6 m, oraz rolniczymi drogami gruntowymi, oznaczonymi symbolami **DR**
 - 3) miejsca postojowe należy wyznaczać na terenie działek poszczególnych inwestorów, poza pasami drogowymi,
 - 4) dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić wg przepisów szczególnych w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 4.2. Kolejową:
- 1) z linii kolejowej relacji Leszno- Głogów- Żary- Żagań- Forst i stacji kolejowej Kłobuczyn, oznaczonych na rysunku planu symbolem **70 KK**,
 - 2) ustala się utrzymanie bocznicy na terenie **70 KK** jako publicznie dostępnej,
 - 3) ustala się możliwość dobudowy od strony południowej drugiego toru na szlakowym odcinku linii kolejowej, z wykorzystaniem istniejącej korony przekroju poprzecznego drogi żelaznej.
5. Ustala się zasady uzbrojenia terenu:
- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego dla południowej części gminy z istniejącego ujęcia w Kłobuczynie (położonego poza obszarem objętym planem) z rozbudową sieci rozdzielczej z uwzględnieniem lokalizacji hydrantów dla potrzeb przeciwpożarowych, przełożeniem fragmentu magistrali wodociągowej Dn 160 Kłobuczyn- Gaworzyce oraz ewentualną docelową zmianę lokalizacji istniejącej przepompowni wodociągowej na terenie **49 WZ** o ile będzie to kolidować z projektem budowlanym drogi nr 3 (**GP 2/2**),
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych z całego obszaru objętego planem do istniejącej oczyszczalni mechaniczno- biologicznej w Koźlicach, lokalizację przepompowni ścieków przewiduje się na terenach oznaczonych symbolami **NOp**, wielkości działek przepompowni należy dobrać na etapie koncepcji stosownie do uwarunkowań technicznych układu sieci i uwarunkowań przestrzennych lokalizacji przepompowni,

- c) odprowadzenie wód opadowych- systemem rowów do przepływającego przez Kłobuczyn strumienia za zgodą ich administratora,
 - d) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Dn 225 z kierunku Gaworzyc z reduktorami u poszczególnych odbiorców,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrznych linii średniego napięcia 20 kV poprzez istniejące słupowe stacje transformatorowe opisane na rysunku planami symbolami graficznymi i literami **A., A, B i C**, istniejącą trafostacją murowaną znajdującą się w pasie drogowym przenosi się na sąsiedni teren **51 EE**,
 - f) uzbrojenie w sieć telekomunikacyjną z sieci istniejącej, kablami podziemnymi,
- 2) ustala się, że nowoprojektowane sieci uzbrojenia, wymienione w punkcie 1) należy projektować w pasach rozgraniczających ulice i drogi w uzgodnieniu z ich zarządcami, w wypadkach uzasadnionych przez względy techniczne lub inne uwarunkowania terenowe sieci można prowadzić poza pasem drogowym w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości,
 - 3) zaleca się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach wskazanych pod zabudowę,
 - 4) ustala się wykorzystanie istniejącego uzbrojenia dla potrzeb realizacji planu,
 - 5) ustala się zasadę kompleksowego projektowania dróg z uzbrojeniem technicznym wyprzedzająco względem inwestycji kubaturowych projektowanych przy drogach.
6. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszcza się zabudowę wyłącznie na terenach wskazanych w planie,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość nowoprojektowanych obiektów na dwie kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem poddaszy mieszkalnych,
 - 3) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych nachyleniach połaci,
 - 4) zaleca się stosowania dachówek ceramicznych, dopuszcza się inne materiały o kolorze i fakturze podobnej do nich,
 - 5) ustala się zakaz stosowania elewacyjnych elementów wykończeniowych typu „siding”, wykonanych z tworzyw sztucznych, przy czym nie dotyczy to terenów wymienionych w § §18 i 19,
 - 6) zaleca się dążenie do przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków ppkt 2) i 3) celem ujednoczenia charakteru zabudowy,
 - 7) nowe budynki należy sytuować wzdłuż ulic z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu,
 - 8) zaleca się wykorzystywanie istniejących granic działek jako elementów wewnętrznych podziału terenu; w innych przypadkach należy opracowywać projekty podziału w sposób określony w przepisach szczególnych, tylne granice zabudowy, o ile zaznaczone są jako postulowane (liniami przerywanymi) wyznaczyć w projektach zagospodarowania terenu, będących częściami projektów budowlanych w zależności od zamiarów inwestorów,
 - 9) ogrodzenia ażurowe wysokości 1,50 m z drewna, metalu (z wykluczeniem elementów odpadowych) lub inne- estetyczne, słupki ceglane, kamienne.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1. tereny rolne- grunty orne lub użytki zielone (łąki i pastwiska),
2. obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkiej zabudowy.

§ 5

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R/ RO** ustala się:

1. tereny rolne i/lub upraw ogrodnich z dopuszczeniem zabudowy,
2. w wypadku istnienia lub projektowania upraw ogrodnich (sady, plantacje drzew i krzewów owocowych lub ozdobnych) dopuszcza się wyznaczenie lokalizacji budynków lub obiektów, ściśle związanych z podstawową funkcją ogrodniczą (sadowniczą) w tym mieszkalnych, z zachowaniem zasad rozdziału I uchwały.

§ 6

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RL** ustala się:

1. tereny leśne, naturalne zalesienia na nieczynnych wyrobiskach żwiru,
2. zalecane nadanie terenowi **8 RL** charakteru zieleni rekreacyjnej, związanej z sąsiednim zbiornikiem wodnym, położonym poza granicami terenu objętego planem, mającym charakter kąpieliska.

§ 7

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:

1. cmentarz wiejski dla Kłobuczyna,
2. możliwość rozbudowy do granic pokazanych na rysunku planu.

§ 8

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/MR/UC** ustala się:

1. tereny istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej o niskiej intensywności z dopuszczeniem nieuciążliwych usług komercyjnych wolnostojących lub wbudowanych,
2. zabudowę i zagospodarowanie terenu realizować z zachowaniem przepisów rozdziału I, a w szczególności § 3, pkt 6 niniejszej uchwały.

§ 9

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/UC/RO** (nr terenu **36**) ustala się:

1. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności- adaptacja zabudowań byłej szkoły podstawowej na cele mieszkalne,
2. dopuszcza się lokalizowanie nieuciążliwych usług komercyjnych wolnostojących, lub wbudowanych

3. dopuszcza się pozostawienie części działki jako upraw ogrodniczych, zachowaniem ustaleń § 5 pkt 2 niniejszej uchwały.

§ 10

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR/UC** (nr terenu **36**) ustala się:

1. zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem nieuciążliwych usług komercyjnych,
2. pozostałe ustalenia jak w § 8 niniejszej uchwały.

§ 11

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/UC** ustala się:

1. jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem nieuciążliwych usług komercyjnych
2. pozostałe ustalenia jak w § 8 niniejszej uchwały.

§ 12

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** (nr terenu **35**) ustala się:

1. zabytkowy zespół kościelny,
2. utrzymanie terenu i obiektów na nim się znajdujących dozwala się z zachowaniem ustaleń rozdziału I, a w szczególności § 3, pkt 3 niniejszej uchwały.

§ 13

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UŁ** (nr terenu **44a**) ustala się:

1. teren usług łączności- projektowana stacja bazowa telefonii komórkowej,
2. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia na warunkach ustalonych przez organ administracji specjalnej w dziedzinie elektroenergetyki,
3. dojazd z istniejącej drogi rolniczej DR,
4. zobowiązuje się inwestora do dołączenia oceny oddziaływania stacji na środowisko do wniosku o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 14

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/S/U** (nr terenu **47**) ustala się:

1. teren projektowanych obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych,
2. dojazd z drogi dojazdowej **92 D**,
3. ustanawia się służebność przejazdu do terenu pompowni wodociągowej **49 WZ**,
4. od strony zabudowy jednorodzinnej na sąsiednim terenie **48 MN/UC** należy zasadzić pas gęstej izolacyjnej zieleni wysokiej i niskiej.

§ 15

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WZ** (nr terenu **49**) ustala się:

1. istniejąca przepompownia wodociągowa- adaptacja bez zmian ze stanu istniejącego dojazd według ustaleń § 14 pkt 3,
2. służebność przejazdu z drogi **92 ZD** prze teren **47/P/S/U**,
3. w razie kolizji z dobudowa drugiej jezdni drogi nr 3 (**71 GP 1/2 (2/2)**) zmiana położenia lub typu przepompowni- w trybie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z projektu budowlanego drogi.

§ 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC/KSP** (nr terenu **50**) ustala się:

1. teren usług komercyjnych i obsługi komunikacji samochodowej,
2. projektowana wiata przystankowa i bar lub sklep,
3. dojazd wyłącznie z drogi dojazdowej **92 D**.

§ 17

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **EE** (nr terenu **51**) ustala się:

1. stacja transformatorowa SN/nn przeniesiona z pasa drogowego drogi **71 GP 1/2 (2/2)**,
2. dojazd awaryjny z drogi zbiorczej **72 Z**.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/S/UC** (nr nr terenów **52, 56 - 62 i 66 - 69**) ustala się:

1. tereny zabudowy produkcyjno- składowej, obsługi technicznej i usług komercyjnych, dopuszcza się lokalizacja pojedynczych mieszkań służbowych na poszczególnych terenach- z zachowaniem przepisów szczególnych,
2. uzbrojenie z projektowanych i istniejących sieci i obiektów terenochłonnych według ustaleń rysunku planu przy czym dopuszcza się korekty przebiegów linii uzbrojenia o ile wyniknie to z potrzeb realizacyjnych,
3. obsługa komunikacyjna zewnętrzna terenów **52, 56 -62** z drogi zbiorczej **73 Z 1/2** za pośrednictwem drogi lokalnej **79 L 1/2** o trasie wyznaczonej na rysunku planu za pomocą obowiązujących linii rozgraniczających, o przebiegu ustalonym w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gaworzyce i Radwanice, terenów **66-69** z drogi krajowej nr 34.
4. obsługa komunikacyjna wewnętrzna za pośrednictwem dróg dojazdowych **93 D 1/2 - 99 D 1/2**, trasy dróg **93 D 1/2 - 98 D 1/2** wyznaczono w sposób orientacyjny, parkingi należy lokalizować wewnątrz własnych działek,
5. ostateczne przeznaczenie i przebiegi linii rozgraniczenia poszczególnych terenów **57- 62** oraz ewentualnych linii podziałów wewnętrznych należy precyzować na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, w zależności od zamierzeń inwestorów,
6. zasady zabudowy i zagospodarowania działek jak w § 3 pkt 6, przy czym dopuszcza stosowanie dachów typu przemysłowego: pilastych, cylindrycznych itp., ogrodzenia trwałe, estetyczne o wysokości do 2 m,
7. wprowadza się obowiązek nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej oraz trawników wewnątrz poszczególnych działek,

8. do wniosków w sprawie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestorzy są zobowiązani przedkładać oceny oddziaływania poszczególnych obiektów na środowisko, o ile przepisy szczególne tak stanowią.

§ 19

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **S/P/UŁ** (nr terenu **65**) ustala się:

1. teren byłej bazy GS przeznaczony na cele składowo- produkcyjne i lokalizacje stacji bazowej telefonii komórkowej,
2. obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej nr 20150, możliwość zbocznikowania lub wykorzystywania torów stacji PKP do celów przeładunkowych- za zgodą administracji kolejowej.

§ 20

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK/P/S/UC** (nr terenu **64**) ustala się:

1. teren wykorzystywany na potrzeby kolei oraz/ lub pod zabudowę produkcyjno- składową, obsługę techniczną i usługi komercyjne,
2. przeznaczenie, zabudowa i zagospodarowanie terenu wyłącznie za zgodą administracji kolejowej,
3. pozostałe ustalenia jak dla terenów wymienionych w § 18.

Rozdział III Przepisy przejściowe i końcowe

§ 21

Do czasu realizacji ustaleń planu tereny nim objęte pozostają w obecnym użytkowaniu.

§ 22

Jeżeli właściciel zbywa nieruchomość, której wartość, skutkiem uchwalenia planu, wzrosła, Wójt Gminy Gaworzyce pobiera decyzją jednorazową opłatę równą 0,0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23

Zobowiązuje się realizatorów planu do uzyskania zezwolenia od służby ochrony zabytków, zapewnienia na czas robót ziemnych nadzoru archeologicznego oraz sfinansowania ratowniczych robót archeologicznych.

§ 24

Plan jest przepisem gminnym i stanowi podstawę do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 25

1. Z dniem wejścia planu w życie tracą moc decyzje o ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, sprzeczne z ustaleniami planu niniejszego.
2. Z dniem wejścia planu w życie tracą moc, na terenie nim objętym, ustalenia ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaworzyce, o którym mowa w § 1 pkt 2.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Gaworzyce.

§ 52

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

Przewodniczący Rady Gminy

(-) Grzegorz Płuciennik