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 uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala 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 Gaworzyce 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 Gaworzyce, 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 podmakania 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 zasłonięcia 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 wnętrz 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 ½ (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 ½** 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) bezpośrednią- istniejącymi i projektowanymi ulicami lokalnymi **L ½** i dojazdowymi **D ½ - D ½,** 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, lokalizacje 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 trafostację 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 ujednolicenia 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

### § 4

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 ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy,
2. w wypadku istnienia lub projektowania upraw ogrodniczych (sady, plantacje drzew i krzewów owocowych lub ozdobnych) dopuszcza się wyznaczanie 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 ½ (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 ½ (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 ½** za pośrednictwem drogi lokalnej **79 L ½** 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 ½ - 99 D ½,** trasy dróg **93 D ½ - 98 D ½** 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