

UCHWAŁA NR XXI/262/03
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 30 grudnia 2003 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wschodniej części obrębu Domasław.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr IV/42/02 z dnia 12 grudnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Domasław uchwała się, co następuje:

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obrębu Domasław.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Przedmiotem planu jest:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - 8) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
 - 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
3. Na ustalenia, o których mowa w ust. 2, składają się:
 - 1) Ogólne zasady zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale II,
 - 2) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale III.

§ 2.

Celem planu jest:

- 1) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań,
- 2) stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, zapewniających możliwość rozwoju przez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.

§ 3.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) plan - ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
 - 2) przepisy szczególne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
 - 3) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie,
 - 4) przeznaczenie podstawowe terenu - jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
 - 5) przeznaczenie uzupełniające terenu - jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
 - 6) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
 - 8) intensywność zabudowy - stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa,
 - 9) średnia ważona liczba kondygnacji - stosunek powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni zabudowanej obliczony w granicach terenu, na którym znajduje się zabudowa.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) UC - tereny usług komercyjnych,
 - b) RP - tereny upraw polowych,
 - c) RZ - tereny łąk i pastwisk,
 - d) RL - tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień,
 - e) W - tereny wód powierzchniowych,
 - f) KGP - droga klasy GP (główna ruchu przyspieszonego),
 - g) KDg - drogi śródpolne transportu rolnego,
 - 5) symbole określające udokumentowane stanowiska archeologiczne,
 - 6) granice ekosystemu wodno-łąkowego,
 - 7) () - tymczasowe przeznaczenie terenu (symbole określające przeznaczenie terenu umieszczone w nawiasie).
3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny:
 - 1) oznaczenia literowe i numery cieków melioracji szczegółowych,
 - 2) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział II Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów objętych planem, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

1. Na terenie udokumentowanego stanowiska archeologicznego (oznaczonego na rysunku planu) i w rejonie jego występowania, wszelkie prace ziemne należy uzgodnić z Wydziałem Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Wszelkie roboty ziemne w obrębie stanowiska można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Służby Ochrony Zabytków i zapewnieniu ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową prowadzonych przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora, wyprzedzająco przed realizacją inwestycji.
2. Wszelkie prace ziemne prowadzone (poza terenem udokumentowanego stanowiska archeologicznego i rejonu jego występowania) w obrębie obszaru objętego planem wymagają uprzedniego zgłoszenia i prowadzenia pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Wydziału Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe zgodnie z procedurą, o której mowa w ust. 1.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów objętych planem, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Działalność zakładów: przemysłowych, usługowych i rzemieślniczych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
2. Wyznacza się granice ekosystemu wodno-łąkowego i rzeczno-łąkowego na terenach położonych wzdłuż potoków i cieków wodnych.
3. Granice, o których mowa w ust. 2, określa rysunek planu.
4. W obrębie ekosystemu wodno-łąkowego i rzeczno-łąkowego obowiązują następujące wymagania:
 - 1) obowiązek zachowania obudowy biologicznej cieków (obsadzenia, łąki i pastwiska),
 - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej z terenami cieków wodnych.

§ 7.

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, bez naruszenia warunków zabudowy, o których mowa w Rozdziale III,
- 5) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego w tym modernizację i budowę nowych sieci.

§ 8.

Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) dostawę wody z sieci wodociągowej wsi Domaśław lub z innego źródła zaopatrzenia w wodę,

- na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 2) zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³ / dobę.
2. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy do planowanej sieci kanalizacyjnej wsi Domasław lub do innego odbiornika ścieków komunalnych, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
 - 2) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - a) szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
 - 3) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
 3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów i cieków na warunkach określonych przez ich właściciela,
 - 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
 - 3) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 2,
 - 4) modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,
 - 5) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
 - 6) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - 7) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
 4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dostawę gazu z istniejącego w obrębie wsi Domasław układu sieci gazowej średniego ciśnienia po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 2) wykorzystanie gazu do celów: grzewczych, komunalnych i usługowych.
 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 2) wymóg zachowania strefy ograniczonego użytkowania od istniejącej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, w zależności od funkcji obiektu i zastosowanych zabezpieczeń, zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi,
 - 3) utrzymanie trasy linii średniego napięcia, przebiegającej przez obszar opracowania, wraz ze strefą ograniczonego użytkowania po 5 m w obie strony - od osi linii,
 - 4) budowę odcinka linii napowietrznej wysokiego napięcia 400 kV relacji Wrocław Klecina – Pasikurowice wraz ze strefą ograniczonego użytkowania zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi.
 6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie gazu bądź energii elektrycznej

do celów grzewczych, oraz stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, lub zastosowanie innych niekonwencjonalnych rozwiązań.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) lokalizowanie sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
 - 2) dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych (konstrukcji wieżowych wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej) przy spełnieniu następujących wymogów:
 - a) wydzielony teren o powierzchni nie przekraczającej 100 m²,
 - b) realizacja dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora,
 - c) odległość od budynków lub budowli przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz terenów, na których mogą powstać takie budynki lub budowle, nie może być mniejsza niż 800m,
 - d) odległość od terenu kolejowego musi być większa niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

§ 9.

1. Oznaczenie KGP określa klasyfikację drogi układu podstawowego (główna ruchu przyspieszonego), oznaczenie KDg określa drogi śródpolne transportu rolnego (służące do obsługi terenów rolnych).
2. Na terenach dróg w obrębie linii rozgraniczających ustala się:
 - 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.
3. Dopuszcza się lokalizację wzdłuż drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem KGP, urządzeń reklamowych (wielkogabarytowych tablic reklamowych) przy spełnieniu następujących wymogów:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy poza terenem zabudowy wsi w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - 2) wysokość nie może przekraczać 7 m.
4. Ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń wzdłuż dróg śródpolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDg, w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

Rozdział III

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§ 10.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC(RP)-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) tymczasowe – uprawy polowe do czasu realizacji autostrady,
 - 2) podstawowe - usługi komercyjne,
 - 3) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacyjne (dojazdy, parkingi, place składowe i manewrowe),
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni KGP-1 (ul. Wrocławska), w odległości 10 m od granicy z terenem kolejowym oraz w odległości po 45 m od osi trasy przebiegu projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV,
 - 2) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z jednego zbiorowego podłączenia trasy komunikacji wewnętrznej z wyeliminowaniem możliwości dodatkowych zjazdów z drogi krajowej nr 8,

- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
- 4) intensywność zabudowy nie może przekroczyć wartości 0,65 przy średniej ważonej liczbie kondygnacji 1,1 –2,0,
- 5) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 4000 m²,
- 6) szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 40 m,
- 7) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 5, o 10%,
- 8) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 1000 m²,
- 9) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- 10) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym (minimalny wskaźnik - 1 miejsce parkingowe na 40 m² p. u. usług).

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RP-1 do RP-17 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - uprawy polowe,
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również z zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
 - 2) zakaz sytuowania ogrodzeń wzdłuż cieków wodnych, w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej z terenem rowu.

§ 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RP-18 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - uprawy polowe,
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RZ-1 do RZ-3 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – łąki i pastwiska,
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również z zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
 - 2) zakaz sytuowania ogrodzeń wzdłuż cieków wodnych, w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej z terenem rowu.

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RL-1 do RL-4 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - lasy, zadrzewienia i zakrzewienia,
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również z zabudowy związanej z produkcją leśną.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od W-1 do W-5 ustala się przeznaczenie na cieki melioracji szczegółowych.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KGP-1 ustala się przeznaczenie na drogę kl. GP (droga krajowa nr 8).
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m,
 - 2) szerokość jezdni 7m.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDg-1 do KDg-3 ustala się przeznaczenie na drogi śródpolne transportu rolnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDg-4 do KDg-19 ustala się przeznaczenie na drogi śródpolne transportu rolnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 19.

Dla terenów określonych w § 1 ust. 1 i na załączniku wymienionym w § 4 ust.1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 21.

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