

**UCHWAŁA NR XXVIII/350/04  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 24 czerwca 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
zachodniej 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 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr IV/43/02 z dnia 12 grudnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Domasław - uchwała się, co następuje:

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej 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 na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
  - 7) autostrada - autostrada płatna A-8 (dawniej A-4) odcinek Obwodnicy Wrocławia przebiegający przez gminę Kobierzyce.
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) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu:
    - a) RP - tereny upraw polowych,
    - b) RL - tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień,
    - c) W - tereny wód powierzchniowych,
    - d) KK - tereny kolejowe,
    - e) NO - tereny urządzeń oczyszczania i odprowadzania ścieków,
    - f) KA - drogi klasy A (autostrady),
    - g) KZ - drogi klasy Z (zbiorcze),
    - h) KD - drogi klasy D (dojazdowe),
    - i) KDg - drogi śródpolne transportu rolnego,
  - 4) symbole określające udokumentowane stanowiska archeologiczne,
  - 5) granice ekosystemu wodno-łukowego i rzeczno-łukowego.
3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny:
  - 1) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - 2) orientacyjny przebieg projektowanego obejścia wsi na drodze krajowej nr 8,
  - 3) orientacyjny zasięg obszarowy stref ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko,
  - 4) oznaczenia literowe i numery cieków melioracji szczegółowych.

## Rozdział II Ogólne zasady zagospodarowania terenu.

### § 5.

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

Ochronie podlegają udokumentowanego stanowiska archeologiczne oraz nowo odkryte w trakcie wyprzedzających badań powierzchniowych przed realizacją autostrady (wskazane przez Inspekcję Zabytków Archeologicznych PSOZ we Wrocławiu) oraz stanowiska do odkrycia których dojdzie przy realizacji inwestycji.

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. Do czasu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół autostrady, ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej w pasie do 250 m od osi autostrady.
2. Określa się orientacyjny zasięg obszarowy stref ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko (licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni):
  - 1) strefa zagrożeń - 50 m (zanieczyszczenia gleb, hałas),
  - 2) strefa uciążliwości - 150 m (hałas).
3. Granice stref, o których mowa w ust. 2, określa rysunek planu.
4. Wyznacza się granice ekosystemu wodno-łąkowego i rzeczno-łąkowego na terenach położonych wzdłuż potoków i cieków wodnych.
5. Granice, o których mowa w ust. 4, określa rysunek planu.
6. W obrębie ekosystemu wodno-łąkowego i rzeczno-łąkowego obowiązują następujące wymogi:
  - 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 zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem.

1. Budowę sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego związanych z obsługą odcinka autostrady oznaczonego na rysunku planu symbolem KA-1.
2. Prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego wyłącznie o charakterze tranzytowym za wyjątkiem

- urządzeń, o których mowa w ust 1.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - 1) dostawę wody do terenów obsługi autostrady z sieci wodociągowej wsi Domasław 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 10m<sup>3</sup>/dobę.
  4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
    - 1) odprowadzanie ścieków z terenów obsługi autostrady do planowanej sieci kanalizacyjnej wsi Domasław lub do innego odbiornika ścieków komunalnych, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
    - 2) budowę głównej przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO-1, przetłaczającej ścieki z terenu wsi Domasław do układu kanalizacyjnego wsi Bielany Wrocławskie,
    - 3) 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.
  5. 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.
  6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - 1) zasilanie obiektów związanych z obsługą odcinka autostrady z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę oraz budowę stacji transformatorowych, w zależności od potrzeb na warunkach określonych przez właściciela sieci,
    - 2) budowę odcinka linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Bielany – GPZ Sobótka wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi,
    - 3) budowę odcinka linii napowietrznej wysokiego napięcia 400 kV relacji GPZ Klecina – GPZ Pasikowice wraz ze strefą ograniczonego użytkowania wynosząca 90 m w zależności od funkcji obiektu i zastosowanych zabezpieczeń, zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi.
  7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych, oraz stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, lub zastosowanie innych niekonwencjonalnych rozwiązań.
  8. 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) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RP przy spełnieniu następujących wymogów:
  - a) powierzchnia działki nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup>,
  - b) teren działki należy ogrodzić w sposób uniemożliwiający przebywanie osobom postronnym oraz umieścić czytelne szyldy i tablice ostrzegawcze,
  - c) realizacja dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora,
  - d) 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,
  - e) odległość od terenu kolejowego i terenu autostrady musi być większa niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

#### § 8.

1. Oznaczenia: KA i KZ określają klasyfikację dróg układu podstawowego (autostrady, zbiorcze), oznaczenie KD określa klasyfikację dróg układu obsługującego (dojazdowe), oznaczenie KDg - określa drogi śródpolne transportu rolnego (służące do obsługi terenów rolnych).
2. Na terenie drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ w obrębie linii rozgraniczających ustala się:
  - 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych drogi związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
  - 2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.
3. Dopuszcza się lokalizację wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ urządzeń reklamowych (wielkogabarytowych tablic reklamowych) przy spełnieniu następujących wymogów:
  - 1) obowiązująca linia zabudowy poza terenem zabudowy wsi w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
  - 2) wysokość nie może przekraczać 9 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.**

#### § 9.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RP-1 do RP-26 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, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

#### § 10.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RL-1 do RL-5 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.

#### § 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od W-1 do W-6 ustala się przeznaczenie na ciek melioracji szczegółowych.

#### § 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KK-1, KK-2 i KK-3 ustala się przeznaczenie na tereny kolejowe (linia kolejowa jednotorowa relacji Wrocław-Świdnica-Jedlina Zdrój).
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego,
  - 2) zakazuje się prowadzenia wszelkiej infrastruktury podziemnej, za wyjątkiem skrzyżowań z linią kolejową wg warunków podanych w przepisach szczególnych,
  - 3) zakazuje się wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowników spoza PKP.

#### § 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem NO-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - urządzenia oczyszczania i odprowadzania ścieków (główna przepompownia ścieków),
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

#### § 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KA-1 ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: droga kl. A (autostrada płatna A-8) - pas drogowy autostrady wraz z łącznicą autostradową.
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia związane z obsługą i ochroną drogi,
    - b) urządzenia związane z obsługą ruchu,
    - c) urządzenia związane z ochroną środowiska,
    - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) należy stosować postanowienia zawarte w decyzjach administracyjnych ustanawiających lokalizację autostrady płatnej,
  - 2) podstawowy zakres inwestycji obejmuje:
    - a) budowę nowego odcinka autostrady,
    - b) budowę jednojezdniowej łącznicy autostradowej "Kobierzyce",
    - c) budowę punktu poboru opłat PPO "Magnice",
    - d) budowę wiaduktu nad drogą powiatową nr 47803,
    - e) budowę wiaduktu drogowego w ciągu łącznicy, o której mowa w lit. b, nad linią kolejową.

#### § 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KZ- 1 ustala się przeznaczenie na drogę kl. Z (droga powiatowa nr 47803).
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
  - 2) szerokość jezdni 6,5 m.

#### § 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-1 ustala się przeznaczenie na drogę kl. D.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
  - 2) szerokość jezdni 5 m,
  - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

#### § 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od: KDg-1 do KDg-14 ustala się przeznaczenie na drogi śródpolne transportu rolnego (służące do obsługi terenów rolnych).
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
  - 2) ogrodzenia działek przebiegające wzdłuż dróg, o których mowa w ust 1, należy sytuować w odległości co najmniej 5 m od osi drogi,
  - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział IV**

#### Przepisy końcowe

#### § 18.

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 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999r. z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

#### § 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

#### § 20.

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