

UCHWAŁA NR XX/238/03
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 18 grudnia 2003 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obręb Księginice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz w nawiązaniu do uchwał Rady Gminy Kobierzyce: nr IV/45/02 z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Księginice i nr VII/81/03 z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie zmiany uchwały nr IV/45/02 z dnia 12 grudnia 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Księginice, uchwała się, co następuje:

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Księginice.

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.
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) MR - tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
 - c) RP - tereny upraw polowych,
 - d) RZ - tereny łąk i pastwisk,
 - e) RL - tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień,
 - f) W - tereny wód powierzchniowych,
 - g) KD - ulica dojazdowa,
 - h) KDg - drogi śródpolne transportu rolnego,
 - 4) symbole określające udokumentowane stanowiska archeologiczne,
 - 5) granice ekosystemu wodno-łąkowego.
3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny:
 - 1) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 2) zasięg strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody,
 - 3) 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 .

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. Wyznacza się granice ekosystemu wodno-łąkowego na terenach położonych wzdłuż cieków wodnych.
2. Granice, o których mowa w ust. 1, określa rysunek planu.
3. W obrębie ekosystemu wodno-łąkowego obowiązują następujące wymogi:
 - 1) obowiązek zachowania obudowy biologicznej cieków,
 - 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) linie rozgraniczające ulice oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
- 2) w liniach rozgraniczających ulic należy zachować również rezerwę dla realizacji urządzeń telekomunikacyjnych,
- 3) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale III,
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 5) realizacja obsługującego układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego w tym modernizację i budowę nowych sieci,
- 6) przebudowę sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z planowaną zabudową,
- 7) w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, wyznacza się strefę techniczną dla istniejących na terenie objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, w odległości po 5 m od osi trasy przebiegu ww. linii,
- 8) na terenach objętych strefą techniczną, o której mowa w pkt 7, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) przy zbliżeniach innych obiektów, niezwiązanych ze stałym pobytym ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych,
- 9) ustalenia, o których mowa w pkt 7 i 8, tracą moc w przypadku skablowania linii SN.

§ 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) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego ASUW Księginice lub z innego źródła

- zaopatrzenia w wodę, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
- 2) utrzymanie trasy przebiegu przewodów wodociągowych: ϕ 160 w kierunku wsi Domasław oraz ϕ 225 w kierunku wsi Bielany Wrocławskie.
 - 3) utrzymanie lokalizacji istniejących ujęć wód podziemnych znajdujących się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami WZ-1 i WZ-2,
 - 4) utrzymanie trasy przebiegu przewodów wodociągowych wody surowej z ujęć, o których mowa w pkt 3, do Automatycznej Stacji Uzdatniania Wody Księginice,
 - 5) obowiązek podłączenia do gminnej sieci wodociągowej,
 - 6) zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.
2. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-łocznym poprzez planowany układ kanalizacji sanitarnej wsi Magnice do istniejącej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej we wsi Koberzyce, poza obszarem objętym planem lub do innego odbiornika ścieków komunalnych, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
 - 2) budowę lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych służących obsłudze mieszkańców wsi Księginice na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RP-2 (dz. nr 173/7), RP-4 (dz. nr 28), RP- 5 (dz. nr 30),
 - 3) budowę sieci kanalizacji sanitarnej służącej obsłudze mieszkańców wsi Księginice i związanej z pracą przepompowni ścieków, o których mowa w pkt 2,
 - 4) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - 5) 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,
 - 6) 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) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - 2) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych, znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
 - 3) modernizację rowów będących odbiornikami wód deszczowych,
 - 4) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
 - 5) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - 6) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) możliwość dostawy gazu z istniejącej na terenie gminy Koberzyce sieci gazowej po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - 3) wykorzystanie gazu do celów: komunalnych, grzewczych i usługowych,

- 4) utrzymanie trasy przebiegu istniejącego przewodu gazowego wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa relacji Ołtaszyn-Ząbkowice przebiegającego przez obszar objęty planem,
 - 5) strefę ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia o którym mowa w pkt.4, o szerokości 35 m po obu stronach gazociągu, którego przebieg pokazany jest na rysunku planu,
 - 6) obszar, o którym mowa w pkt 5, stanowi strefę, w której operator gazociągów jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
 - 7) obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - 8) na terenach objętych strefą, o której mowa w pkt 5, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
 - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu),
 - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
 - e) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu z zarządcą gazociągu.
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) utrzymanie trasy przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 KV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania o szerokości 40 m licząc po 20 m od osi linii, zgodnie z przepisami branżowymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
 - 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
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, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RP przy spełnieniu następujących wymogów:
 - a) powierzchnia działki nie może przekraczać 100 m²,
 - 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.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

§ 9.

1. Oznaczenie KD określa ulicę układu obsługującego (dojazdowa) oznaczenie KDg określa drogi śródpolne transportu rolnego (służące do obsługi terenów rolnych).
2. Ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń wzdłuż dróg śródpolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDg, w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.
3. Dopuszcza się lokalizację wzdłuż drogi powiatowej nr 47804 urządzeń reklamowych

(wielkogabarytowych tablic reklamowych) przy spełnieniu następujących wymogów:

- 1) obowiązująca linia zabudowy w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
- 2) wysokość nie może przekraczać 7 m.

Rozdział III

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§ 10.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MR-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - 2) szerokość frontu działek co najmniej 30 m,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających z KD-1a i KD-1b,
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m i liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, wymagane dachy strome, symetryczne o nachyleniu połąci od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna o podziałach symetrycznych.

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: WZ-1, WZ-2 i WZ-3 ustala się przeznaczenie na urządzenia zaopatrzenia w wodę.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) tereny należy ogrodzić trwałym ogrodzeniem i zazielenić,
 - 2) zabrania się wprowadzać inne funkcje i urządzenia niezwiązane z podstawową funkcją urządzeń z zakresu zaopatrzenia w wodę.

§ 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RP-1 do RP-12 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 cieku.

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RZ-1 do RZ-4 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 cieku.

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RL-1 do RL-3 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: W-1, W-2 i W-3 ustala się przeznaczenie na ciek melioracji szczegółowych.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-1a ustala się przeznaczenie na poszerzenie w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-1b ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - 2) szerokość jezdni 5 m.

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDg-1 i KDg-2 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) wymóg zachowania istniejącego drzewostanu,
 - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od: KDg-3 do KDg-13 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

§ 20.

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%.

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 22.

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