

UCHWAŁA NR XX/240/03
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 18 grudnia 2003 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
południowej części obrębu Magnice.**

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 uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr IV/47/02 z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Magnice uchwała się, co następuje:

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Magnice.

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) ZP - tereny zieleni parkowej,
 - 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 - drogi klasy GP (główne ruchu przyspieszonego)
 - g) KL - drogi klasy L (lokalne),
 - h) KD - ulice dojazdowe,
 - i) KP – ciągi pieszo-jezdne,
 - j) KDg - drogi śródpolne transportu rolnego,
 - 4) granice strefy "A" szczególnej ochrony konserwatorskiej,
 - 5) granice strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - 6) oznaczenie graficzne - zabytkowe szpalery drzew,
 - 7) symbole określające udokumentowane stanowiska archeologiczne,
 - 8) granice ekosystemu wodno-łąkowego i rzeczno-łąkowego.
3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny:
 - 1) oznaczenie graficzne - szpalery zieleni przydrożnej i obsadzenia cieków,
 - 2) oznaczenia literowe i numery cieków melioracji szczegółowych,
 - 3) 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. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej.
2. Granice stref ochrony konserwatorskiej określa rysunek planu.
3. W obrębach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) W strefie „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej należy:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i kompozycję zieleni), oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, cieki i zbiorniki wodne, instalacje wodne i inne historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń),
 - b) dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu,
 - c) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej (nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną),
 - d) Wszelkie zamierzenia i działania na obszarze strefy „A” konsultować i uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
 - 2) W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
 - 3) 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.
 - 4) 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 i rzeczno-łąkowego na terenach położonych wzdłuż cieków wodnych.
2. Granice, o których mowa w ust. 1, określa rysunek planu.
3. W obrębie ekosystemu wodno-łąkowego i rzeczno-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 zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem.

1. Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu mających wyłącznie charakter tranzytowy, bez możliwości obsługi terenów objętych planem
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych

zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów i cieków, na warunkach określonych przez ich właściciela,
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KGP i KL z uwzględnieniem obowiązku neutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika,
 - 3) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - 4) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) budowę odcinka kanału tłoczego z planowanej głównej przepompowni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w obrębie wsi Magnice do oczyszczalni ścieków w Kobierzycach,
 - 2) budowę odcinka kanału tłoczego z głównej przepompowni ścieków, obsługującej wieś Księginice, do planowanego układu kanalizacji sanitarnej wsi Magnice,
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń gospodarki ściekowej służących obsłudze mieszkańców wsi Magnice w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych.
5. W zakresie gazyfikacji ustala się:
 - 1) utrzymanie trasy przebiegu istniejącego przewodu gazowego wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa relacji Ołtaszyn – Ząbkowice przebiegającego przez obszar objęty planem,
 - 2) strefę ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia o którym mowa w pkt.1, o szerokości 35 m po obu stronach gazociągu, którego przebieg pokazany jest na rysunku planu,
 - 3) obszar, o którym mowa w pkt 2, stanowi strefę, w której operator gazociągów jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
 - 4) obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - 5) na terenach objętych strefą, o której mowa w pkt 2, 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.
6. W zakresie energii elektroenergetycznej ustala się utrzymanie trasy przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20 kV, wraz ze strefą techniczną o szerokości 10 m licząc po 5 m od osi linii, zgodnie z przepisami branżowymi.
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.

1. Oznaczenie KGP określa klasyfikację dróg układu podstawowego (główne ruchu przyspieszonego), oznaczenia: KL i KD określa klasyfikację dróg układu obsługującego (lokalne, dojazdowe), 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 dróg, oznaczonych 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.
5. Dla terenów dróg KDg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§ 9.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP-1 i ZP-2 ustala się przeznaczenie na park.
2. Na terenach, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) tereny znajdują się w strefie „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej (zabytkowy zespół parkowo-pałacowy, wpisany do rejestru zabytków) - obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 1,
 - 2) wymóg kompleksowej rewitalizacji założenia parkowego.

§ 10.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RP-1 do RP-4 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 z zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RP-5 do RP-8 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - uprawy polowe,
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) tereny znajdują się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 2,
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również z zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
 - 3) zakaz sytuowania ogrodzeń wzdłuż cieków wodnych, w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej z terenem cieku.

§ 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RP-9 do RP-13 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 RP-1 do RP-4 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 z zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RL-1 do RL-7 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.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ-1 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, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również z zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

§ 16.

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

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KGP-1 ustala się przeznaczenie na drogę kl. GP - główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 8),
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 40 m,
 - 2) wymóg realizacji drogi o przekroju dwujezdniowym - dwie jezdnie każda przeznaczona dla jednego kierunku ruchu o szerokości 7 m.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KGP-2 ustala się przeznaczenie na drogę kl. GP - główna ruchu przyspieszonego (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.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KL-1 i KL-2 ustala się przeznaczenie na drogę kl. L (droga powiatowa nr 47897).
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
 - 2) szerokość jezdni 5,5 m.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-1 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,
 - 3) wymóg zachowania istniejącego drzewostanu.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP-1 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
 - 2) teren znajduje się w strefie „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej (zabytkowa aleja topolowa) - obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 1.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDg-1 ustala się przeznaczenie na drogę śródpolną transportu rolnego.
2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 9 m (zgodnie z rysunkiem planu),
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDg-2 ustala się przeznaczenie na drogę śródpolną transportu rolnego.
2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 6,5 m (zgodnie z rysunkiem planu).
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDg-3 i KDg-4 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

§ 25.

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%.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 27.

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