

UCHWAŁA NR XXXVII/453/2005
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 27 stycznia 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obrębu Chrzanów.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XVII/181/03 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2003r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Chrzanów, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.
2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1.

§ 2.

Ilekoć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

Zgodnie z art. 14 pkt 6 oraz decyzją Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej nr 42 z dnia 28 grudnia 2000 z ustaleń planu wyłączono, oznaczony na rysunku planu, teren działki nr 192 obręb Chrzanów.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 2) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) stanowiska archeologiczne,
 - 5) stanowiska występowania flory częściowo chronionej,
 - 6) przebieg sieci infrastruktury technicznej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 5.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

3. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych a także akty prawa miejscowego,
4. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §4 ust.1 pkt 2.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe.

§ 6.

Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi tereny:

- 1) teren obsługi w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem RU, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z gospodarstwem rolnym oraz urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym,
- 2) rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: użytki,
- 3) ekosystemów wodno-łąkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WŁ, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolne – łąki,
- 4) lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy,
- 5) wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne,
- 6) dróg oznaczone na rysunku planu symbolem KDD1 i KDD2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi klasy "D" dojazdowe,
- 7) dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

§ 7.

W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem WŁ lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem ZL obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu,
- 3) w granicach terenu objętego planem znajduje się, oznaczone na rysunku planu, prawem chronione stanowisko występowania flory częściowo chronionej.

§ 9.

Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W granicach terenu objętego planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są stanowiska archeologiczne z potwierdzoną lokalizacją, oznaczone na rysunku planu, o numerach: 1/118/82-27, 2/119/82-27, 3/120/82-27, 4/121/82-27, 5/122/82-27, 6/123/82-27, 7/124/82-27, 8/125/82-27, 9/126/82-27, 10/127/82-27, 11/128/82-27, 12/129/82-27 i 13/130/82-27.
- 2) Prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych możliwe jest po przeprowadzeniu ratowniczych badań

archeologicznych i wykopaliskowych, na które należy uzyskać zezwolenie służb ochrony zabytków.

- 3) Prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych poza zasięgiem stanowisk archeologicznych możliwe jest po powiadomieniu służb ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za zezwoleniem służb ochrony zabytków.
- 4) Ratownicze badania archeologicznie wykopaliskowe, o których mowa w pkt. 2 i 3 należy prowadzić pod nadzorem uprawnionego archeologa.

§ 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD1-2, stanowiących obszar przestrzeni publicznej, określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakazuje się umieszczania obiektów małej architektury, nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Określa się, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linie zabudowy od strony drogi śródpolnej oznaczonej, na rysunku planu symbolem KDg w odległości 12 m licząc od linii rozgraniczającej,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

§ 12.

W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13.

Określa się szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU:

- 1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 24 m licząc w linii zabudowy,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowo wydzielanych działek o 10%,
- 4) w przypadku podziału działki na 2 działki, w wyniku którego w głębi działki powstanie druga linia zabudowy, do działek położonych w drugiej linii należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min 6 m,
- 5) w przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane do działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do istniejącej drogi należy wydzielić wewnętrzną, niepubliczną drogę dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m,
- 6) nowo wydzielane drogi muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych a w szczególności przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 14.

Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenów, o których mowa w:

- 1) § 6 pkt. 2-4 zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną,

- 2) § 6 możliwość lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 1 i zgodnie z przepisami odrębnymi, niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym, napowietrznych i podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) § 6 pkt. 1 zakaz:
 - a) realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych oraz usługowych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
 - c) przemysłowego tuczu zwierząt.

§ 15.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Art. 35 ustawy stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 16.

Infrastruktura techniczna:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z lokalnej gminnej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub z ujęć własnych z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wodociągowych, zlokalizowanych na terenie inwestora, o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę,
- 2) ścieki:
 - a) docelowo odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych, do komunalnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z zapewnieniem ich systematycznego wywozu do punktu zlewnego, na oczyszczalni ścieków, przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcą posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych. Dopuszcza się również stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
 - c) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne, o których mowa w lit. b) obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do komunalnej sieci kanalizacyjnej,
 - d) wody opadowe – odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do odbiorników tych wód, na warunkach i za zgodą ich zarządcy lub do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
- 3) melioracje:
 - a) wzdłuż rowów melioracyjnych należy pozostawić pas terenu o szerokości min. 4 m wolny od nasadzeń zieleni wysokiej,
 - b) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - c) uzgodnić prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,
 - d) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej, inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na własny koszt, pod nadzorem osoby posiadającej niezbędne uprawnienia,

- 3) zaopatrzenie w gaz – docelowo z projektowanej sieci gazowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącą siecią energetyczną, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
 - b) przez teren objęty rysunkiem planu przebiega napowietrzna linia energetyczna sn,
 - c) przez teren objęty planem planowana jest budowa przesyłowej linii energetycznej 110kV GPZ Bielany Wrocławskie – GPZ Sobótka, której orientacyjny przebieg oraz potencjalną strefę ograniczonego użytkowania pokazano na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 17.

Określa się następujący układ komunikacyjny:

- 1) Ustalenia ogólne:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg należy, w zależności od potrzeb lokalizować chodniki i/lub ścieżki rowerowe,
 - c) ewentualne włączenia komunikacyjne należy realizować na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) KDD1 – droga gminna nr 107073D, klasy „D” dojazdowa: 8-11m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDD2 – droga gminna nr 107073D, klasy „D” dojazdowa: 9-11m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) KDg – drogi śródpolne – transportu rolnego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi,
- 4) docelowo przez teren objęty planem przebiegać będzie trasa autostrady A8:
 - a) na rysunku planu pokazano jej orientacyjny przebieg, nie stanowiący ustaleń planu,
 - b) ostateczny przebieg i linie rozgraniczające ustalone zostaną w odrębnej procedurze planistycznej.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe.

§ 18.

Dla terenów w granicach planu ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4, w wysokości:

- 1) 30%. – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU,
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 5 Przepisy końcowe.

§ 19.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.