

UCHWAŁA NR XXXIV/416/04
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 25 listopada 2004 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu południowej części wsi Domasław.

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 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz w związku uchwałą nr XXVIII/353/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 czerwca 2004 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu południowej części wsi Domasław - uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§ 1.

- 1 Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu południowej części wsi Domasław.
- 2 Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony w południowej części wsi Domasław, którego granice określono rysunku planu w skali 1:1000.
- 3 Integralną częścią niniejszej uchwały są jest rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

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

§ 3.

- 1 Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) symbol literowy oznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z ich odległościami od linii rozgraniczającej, określone na rysunku planu,
 - 4) obszary dopuszczalnej, alternatywnej lokalizacji gminnych dróg publicznych lub ich fragmentów,
- 2 Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4.

Ilekróć 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 1:1 000 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,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §1 ust.1 pkt,
- 5) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, oczyszczalnie ścieków itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących.

- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie mieszkańców albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami oraz emisja nieprzyjemnego zapachu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe.

§ 5.

Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) zabudowy przemysłowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe - lokalizacja obiektów: produkcyjnych, składowych i magazynowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) możliwość lokalizacji w ramach przeznaczenia podstawowego: zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz obiektów małej architektury,
- 2) zadrzewień i zakrzewień, oznaczony na rysunku planu symbolem RL, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni,
- 3) drogi klasy „Z” - zbiorcza, oznaczony na rysunku symbolem KDZ, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga klasy „Z”- zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 1972D,
- 4) w granicach obszarów, określonych na rysunku planu, dopuszcza się alternatywne przeznaczenie terenu pod lokalizację gminnych dróg publicznych lub ich fragmentów.

§ 6.

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

§ 7.

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

- 1) dla terenu oznaczonego, na rysunku planu, symbolem RL ustala się:
 - a) obowiązek utrzymania istniejącego drzewostanu,
 - b) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym,
- 2) działalność zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych lub usługowych realizujących ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 4) zakazuje się:
 - a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - b) lokalizacji usług związanych z handlem i składowaniem odpadów: przemysłowych, motoryzacyjnych (tzw. „szrotów”) oraz składowisk złomu.

§ 8.

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

- 1) la terenu objętego planem ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych,
- 2) ealizacja inwestycji wymaga zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, prowadzonych przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia służb ochrony zabytków,
- 3) ozwolenie, o którym mowa w ust. 2 należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ, stanowiącego obszar przestrzeni publicznej, określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

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

§ 10.

Dla terenu oznaczanego, na rysunku planu, symbolem P określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od strony drogi krajowej nr 8 w odległości 25 m licząc od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od strony drogi powiatowej nr 1972D, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ w odległości 20 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 3) dopuszcza się na 10% powierzchni zabudowanej przekroczenie wysokości zabudowy określonej w ust.2 o nie więcej niż 3 m,
- 4) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnie biologicznie czynne.

§ 11.

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.

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 14.

- 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

§ 15.

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 przedsiębiorcę 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,
 - 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 – nie wyklucza się istnienia sieci drenarskiej, w przypadku jej istnienia należy:
- a) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - b) uzgodnić prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,
 - c) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej, inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na własny koszt, pod nadzorem osoby posiadającej niezbędne uprawnienia,
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) z istniejącej sieci gazowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
 - b) przez teren objęty planem przebiega, oznaczona na rysunku planu, sieć gazowa średniego ciśnienia dla której obowiązują strefy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, o której mowa w ppkt. b),
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącej sieci energetycznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
 - b) przez teren objęty planem przebiegają, oznaczone na rysunku planu, linie energetyczne sn 20 kV, dla których obowiązują strefy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegu oraz skablowanie sieci, o których mowa w ppkt. b),
- 6) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować paliwa oraz urządzenia wytwarzające ciepło wykorzystujące ekologiczne paliwa oraz technologie spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 7) telekomunikacja: zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne na warunkach uzgodnionych z dostawcą usługi,
- 8) gospodarka odpadami:
- a) stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu do zakładów przetwarzania i/lub utylizacji odpadów, a w ostateczności na zorganizowane wysypisko odpadów,
 - b) gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

Komunikacja:

- 1) Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ – droga klasy „Z” zbiorcza (w ciągu drogi powiatowej nr 1972D) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m,
- 2) obsługę komunikacyjną dopuszcza się, po uzyskaniu zgody stosownego zarządcy drogi, od strony:
 - a) drogi, o której mowa w pkt. 1 na warunkach określonych w uchwale Rady Gminy Kobierzyce nr XXVIII/352/04 z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu Magnice (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 145 z dnia 4 sierpnia 2004 r. poz. 2493),
 - b) gminnych dróg publicznych w przypadku, o którym mowa w § 6 pkt. 2,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własności miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe.

§ 17.

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 P,
- 2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ i RL.

Rozdział 5
Przepisy końcowe.

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 19.

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

Uzasadnienie
do uchwały nr XXXIV/416/04 Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 25 listopada 2004 r.

- 1 Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu południowej części wsi Domasław sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu XXVIII/353/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 czerwca 2004 r.
- 2 Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurą planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.
- 3 W wyniku ogłoszenia, zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie złożono żadnych wniosków.
- 4 Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”.
- 5 W związku z:
 - 1) brakiem wniesienia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, uchwała w sprawie uchwalenia planu nie zawiera *załącznika o rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu*,
 - 2) brakiem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy uchwała w sprawie uchwalenia planu nie zawiera załącznika w sprawie *rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania*.
- 6 W trakcie sporządzania planu nie wystąpiły okoliczności wymagające określenia elementów wymienionych w art. 16 ust. 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Mając na uwadze powyższe projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu południowej części wsi Domasław przedstawiam do uchwalenia.