UCHWAŁA NR XXIII/ 109/2004
RADY GMINY GRĘBOCICE
z dnia 20 lutego 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Grębocice w obrębie **Krzydłowice**

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), 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 z 10 maja 2003 r.) Rada Gminy Grębocice uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Grębocice w obrębie Krzydłowice.
2. Planami są: niniejsza uchwała, (teksty planów), oraz załączniki graficzne (rysunki planów):
   a) w skali 1 : 1.000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
   b) w skali 1 : 1.000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
   c) w skali 1 : 5.000 i 1 : 10.000, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,
   d) w skali 1: 5.000, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały,

§ 2.

Przedmiot ustaleń planów obejmuje:
a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
c) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu,
d) skutki prawne uchwalenia planu.

§ 3.

Ilekroć z w uchwale jest mowa o:

a) planie – należy przez to rozumieć ustalenia o których mowa w rozdziale II i III uchwały,
b) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali , określonej w § 1 pkt 2,
c) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne, obowiązujące w trakcie wykonywania niniejszej uchwały,
d) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym, oznaczającym sposób jego użytkowania,
e) działce budowlanej – należy przez to rozumieć wydzielona część terenu, przeznaczoną pod zabudowę,
f) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska, stany lub działalności dokuczliwe dla ludzi lub szkodliwe dla środowiska,
g) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem piwnic, suteren i poddaszy użytkowych.
h) usługach (komercyjnych) nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, bankowości i ubezpieczeń, drobnego rzemiosła, administracji i wolnych zawodów (z wykluczeniem uciążliwych warsztatów naprawczych lub wytwórczych).

Rozdział II
Ogólne, powszechnie obowiązujące, zasady zagospodarowania terenu

§ 4.

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu jako:
   a) ciągłe – oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów,
   b) przerywane – oznaczają orientacyjne granice terenów,
2. Zmiany linii rozgraniczających, o których mowa w ust. 1 pkt b), mogą być dokonywane wyłącznie w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Wewnętrzne podziały terenów wskazane na rysunku planu mają charakter orientacyjny i dopuszcza się ich zmianę, przy zachowaniu ustalonej formy zabudowy i warunków użytkowania działek.

4. Określone w planie funkcje terenów są dominujące i, o ile jest to dopuszczone w ustaleniach planu dla konkretnego terenu, mogą być rozszerzone o funkcje uzupełniające, nie kolidujące z funkcja- mi podstawowymi i nie zmieniające generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 5.

Ustala się podstawowe zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Wyklucza się lokalizacje inwestycji, których budowa lub funkcjonowanie może pogorszyć stan środowiska przyrodniczego.
2. Wszelka działalność gospodarczą należy prowadzić w sposób ograniczający jej uciążliwość do granic działki na której się odbywa oraz przylegających publicznych terenów komunikacyjnych.
3. Uzbrajanie terenów budowlanych, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno – ściekowej winno następować kompleksowo.
4. Ustala się obowiązek sukcesywnej likwidacji istniejących źródeł emisji zanieczyszczeń atmosfery i przechodzenie na proekologiczne źródła energii dla celów komunalnych.
5. Ustala się obowiązek uzgadniania projektów przedsięwzięć inwestycyjnych, będących przedmiotem planu, uzgadnianiu ich z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej.
6. Wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem ich do kanalizacji powinny być oczyszczone z zawiesin ogólnych i substancji ekstrahujących się eterem określonych w przepisach szczególnych (Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne – Dz. U. Nr 115, poz. 1229),
7. Ustala się obowiązek szczególnej dbałości o czystość wód ze względu na położenie terenów objętych planem w bezpośredniej bliskości Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Wysokiej Ochrony nr 314 „Pradolina rz. Odry" i nr 316 „Lubin".

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony archeologicznej obszaru:

1. Dla określonych w planie terenów udokumentowanych stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne wymagają uprzedniego zgłoszenia zamiaru ich przeprowadzenia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków i uzyskanie jego pisemnego zezwolenia.
2. Uzgodnienia ze służbą ochrony zabytków wymagają projekty zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się w strefach ochrony krajobrazu „K" i ochrony ekspozycji „E".
3. Dla pozostałych terenów, nie wymienionych w ust. 1, ustanawia się obowiązek zgłaszania Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków wszelkich prac ziemnych na etapie uzgadniania projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i powiadamiania inwestora o obowiązku zapewnienia ewentualnego nadzoru archeologicznego.

§ 7.

Ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy zagospodarowania działek i terenów budowlanych oraz kształtowania zabudowy:

1. Usytuowanie budynków na działce budowlanej powinno:
   a) być dostosowane do ustalonego w planie typu i linii zabudowy,
   b) zapewnić odległość budynków od granic działki i zabudowy sąsiedniej, zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym sanitarnymi i ochrony przeciwpożarowej, przy założeniu utrzymania charakteru zabudowy.
2. Projektowane obiekty budowlane powinny być dostosowane do otoczenia pod względem istotnych elementów formy architektonicznej jak: typ i pokrycie dachu, materiał konstrukcji i wykończenia zewnętrznego ścian, proporcje otworów okiennych i drzwiowych, detale architektoniczne, elementy małej architektury, ogrodzenia, bramy itp. Zaleca się stosowanie materiałów odpowiadających miejscowej tradycji.
3. Dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno – usługowej ustala się wysokość budynków na I - II kondygnacji, z dopuszczeniem poddaszy użytkowych. Obowiązują dachy ukośne, minimum dwuspadowe. Poziom zerowy parteru zaleca się ustalać w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej.
4. Intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 30 %.
5. Dopuszcza się możliwość budowy budynków gospodarczych jak komórki, garaże itp. pod warunkiem zachowania ich formy architektonicznej jak w pkt 2.
6. Zaleca się stosowanie zieleni ozdobnej na działkach budowlanych, w tym naturalnych ogrodzeń posesji.
7. Ustala się obowiązek estetycznego ogradzania posesji. Na terenach, gdzie planuje się dwie i więcej działek budowlanych należy stosować jednolity typ ogrodzeń.

§ 8.

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

1. Uzbrojenie terenu w poszczególne media, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w gaz (z sieci lub z butli), energię elektryczną i w zakresie telekomunikacji, powinno następować z istniejących sieci, przebiegających w pobliżu poszczególnych terenów, objętych zmianą planu – uwidocznionych na mapach podkładowych, lub – w wypadku ich braku – w sposób orientacyjnie przedstawiony na rysunkach planów, należy każdorazowo wyznaczyć na etapie usta- lania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w porozumieniu i na warunkach określonych przez administratorów poszczególnych sieci. Usuwanie ewentualnych kolizji sieciowych po- winno odbywać się na koszt inwestora.

2. Odprowadzenie nieczystości stałych powinno następować w ramach systemu organizacyjnego, obowiązującego w tym zakresie w gminie Grębocice.
3. Zaleca się stosowanie ekologicznych systemów ogrzewania budynków, w tym gazowego i elektrycznego.
4. Dla zaopatrzenia w energie elektryczną ustala się rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych kablowych, napowietrznych lub napowietrzno – kablowych. linie elektroenergetyczne należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych. Dopuszcza się inny sposób prowadzenia tych linii po uzyskaniu zgody zarządcy linii i właścicieli działek, przez które linie te będą prowadzone. Dla zasilania działek objętych niniejszym planem przyłączy napowietrznych lub kablowych niskiego napięcia. Koszty usunięcia ewentualnych kolizji z liniami istniejącymi ponosi inwestor obiektu objętego planem.

Rozdział III
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów wyodrębnionych przez linie rozgraniczające na poszczególnych rysunkach planów

§ 9.

Dla działki nr **28/4** (zał. nr **1.**) ustala się:
Teren **13.1. MN/2003** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 działki. Wjazdy z drogi nr dz. 112/4. Zakaz zabudowy strefy istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia.

§ 10.

Dla działek nr nr **316/3** i **316/4** (zał. nr **2.**) ustala się:
1. Teren **13.2. MN/2003** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 3 działki. Wjazdy z drogi nr dz. 315/3 i z ciągu pieszo – jezdnego **13.1. KX/2003**.
2. Teren **13.2. KX/2003** – ciąg pieszo – jezdny szerokości 7 m.

§ 11.

Dla działek nr nr **15**, **16/2** i **120/3** (zał. nr **3.**) ustala się:
Tereny **13.3. W/2003** – stawy hodowlane (ośrodek produkcji rybackiej). Stawy urządzić na podstawie projektu budowlanego, po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego. Ujęcie i spust wody z i do rowu nr działki 100 w miejscach orientacyjnie zaznaczonych na rysunku planu. Dopuszcza się zapełnienie niecek stawów na działkach nr 16/2 i 15 z poziomu wód gruntowych. Dojazd drogami nr nr działek 103, 112/4 i 321. Kierunek dostawy energii elektrycznej należy określić wg warunków administracji energetycznej na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych związanych z gospodarką rybacką. Obowiązuje przestrzeganie przepisów szczególnych – Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 12 listopada 2001 r. w sprawie połowu ryb oraz warunków chowu, hodowli i połowu organizmów żyjących w wodzie (Dz. U. Nr 1, poz. 138 ze zm.). Zachować lasek łęgowy kl. V znajdujący się na działce nr 15.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12.

Do czasu realizacji funkcji ustalonych w planie ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu zgodny z istniejącym użytkowaniem i zainwestowaniem.

§ 13.

Gdy właściciel zbywa nieruchomość, której wartość - w związku z uchwaleniem niniejszego planu - wzrosła Wójt Gminy Grębocice decyzją pobiera jednorazowa opłatę w wysokości 15 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14.

Plan jest przepisem gminnym.

§ 15.

Z dniem wejścia planu w życie tracą moc decyzje o ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, sprzeczne z ustaleniami planu niniejszego.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębocice .

§ 17.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Grębocicach
Jan Laszczowski