UCHWAŁA NR XXIII/ 110/2004
RADY GMINY GRĘBOCICE
z dnia 20 lutego 2004 r.

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

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 Obiszów:
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 : 2.000, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,
   d) w skali 1 : 1.000, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały,
   e) w skali 1 : 5.000, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały,
   f) w skali 1 : 5.000, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały,
   g) w skali 1 : 5.000, stanowiący załącznik nr 6 do uchwały,
   h) w skali 1 : 5.000, stanowiący załącznik nr 7 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 i postępowania na terenie górniczym:

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".
8. Teren objęty planem, jest położony na terenie górniczym „Sieroszowice". Osoby prawne lub fizyczne, realizujące plan są zobowiązane do zwrócenia się do Zakładu Górniczego z wnioskiem o określenie wpływu eksploatacji górniczej na projektowane budynki i budowle oraz do uwzględnienia tych warunków w projektach budowlanych.

§ 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" oraz zalesienia.
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 ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w porozumieniu i na warunkach określonych przez administratorów poszczególnych sieci. Usuwanie ewentualnych kolizji sieciowych powinno 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 działek nr nr **66/2** i **66/3** (zał. nr **1.**) ustala się:
1. Działka nr **66/2** – teren **9.1. RL/2003** – zalesienie gruntu rolnego. Teren należy zalesić stosownie do warunków siedliskowych oraz prowadzić na nich gospodarkę leśną na podstawie planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu. Zasięgi faktycznego zadrzewienia terenu należy wyznaczać z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 8 czerwca 2001 r. o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia (Dz. U. Nr 73, poz. 746 z 2001 r.) oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Do terenów objętych zmianą planu oraz ich przedmiotu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679 z późn. zm.) oraz wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze.
2. Działka nr **66/3** (zał. nr 1.) – teren **9.2. MN/2003** – mieszkaniowa zabudowa jednorodzinna – trzy działki budynków wolnostojących. Wjazdy od drogi nr dz. 128. Uzbrojenie terenu w wodę, gaz i energie elektryczną oraz odprowadzenie ścieków – z kierunku wsi. możliwość przyłączenia budynków do napowietrznej linii elektrycznej nn z terenu kaplicy.

§ 10.

Dla części działki nr **59/3** (zał. nr **2.**) ustala się:
Teren **9.3. MN/2003** – mieszkaniowa zabudowa jednorodzinna – jedna działka. Wjazdy od drogi nr dz. 121. Uzbrojenie terenu z sieci uwidocznionych na mapie podkładowej.

§ 11.

Dla terenów b. PGR (zał. nr **3.**) ustala się:
1. Teren **9.9. KD1/2/2003** (część działki nr **195/26**) – droga dojazdowa o jednej jezdni i dwóch kierunkach ruchu do projektowanych działek zabudowy jednorodzinnej. Szerokość w liniach rozgraniczenia 8 m, szerokość jezdni 5 m.
2. Teren **9.9. MN/2003** (część działki nr **195/26**) – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – ok. 12 działek. Wjazdy na działki od drogi **9.2. KD1/2/2003**. Uzbrojenie terenu z istniejących i projektowanych sieci. Przyłącze elektryczne z linii napowietrznej SN nr 320, linią napowietrzną i kablem SN 20 kV do kontenerowej stacji transformatorowej usytuowanej na wschodnim skraju terenu..
3. Teren **9.9. EE/2003** (część działki nr **195/26**) – teren elektroenergetyki – kontenerowa stacja transformatorowa obsługująca domki jednorodzinne na terenie **9.2. MN/2003.**
4. Teren **9.9. ZI/2003** (część działki nr **195/26**) – pas niskiej zieleni izolacyjnej i kanał sieci infrastruktury technicznej – wodnej i kanalizacyjnej oraz projektowana słupowa stacja transformatorowa. Zieleń urządzać w sposób zapewniający dostęp do sieci podziemnych.
5. Teren **9.6. MNW/2003** (część działki nr **195/23**) – adaptowana ze stanu istniejącego zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności z zabudowaniami gospodarczymi. Do zabudowy mają zastosowanie przepisy rozdziału III uchwały.
6. Tereny **9.7.KD/2003** (działki nr **195/3, 195/18** i **195/24**) – wewnętrzne drogi przejazdowe b. PGR – wydzielone w geodezyjnych granicach działek – przeznaczone do komunalizacji.
7. Teren **9.8 RPO/RPZ/2003** (działka nr **195/25**) – ośrodek produkcji polowej i zwierzęcej (b. PGR) – adaptowany ze stanu istniejącego. Do zabudowy i układu przestrzennego mają zastosowanie przepisy rozdziału III uchwały.
8. Teren **9.10.ZP/2003** (działka nr **195/21**) – zabytkowy zespół parkowo – pałacowy. Układ przestrzenny, wygląd zewnętrzny pałacu i układ zieleni należy zachować i odtworzyć wg wskazań właściwego terenowo organu służby ochrony

zabytków. Obowiązuje priorytet wartości historycznych nad innymi. Wszelkie zmiany w substancji budowlanej lub układzie przestrzennym wymagają uprzedniego zezwolenia tego organu. Do zabudowy i układu przestrzennego mają zastosowanie także inne przepisy rozdziału III uchwały.

9. Teren **9.11. RP/RO** (działka nr **195/22**) – uprawy polowe i ogrodnicze – działki użytkowane przez mieszkańców budynków jednorodzinnych, znajdujących się na sąsiednich działkach nr nr 195/1, 195/6 i 195/7, położonych poza obszarem objętym planem. Dopuszcza się zabudowę nietrwale związaną z gruntem uzupełniającą funkcję podstawową (altany, szklarnie itp.).

§ 12.

Dla działki nr **75/2** (zał. nr **4.**) ustala się:
Teren **9.4. UT/2003** - pole namiotowe z parkingiem. Wjazd z drogi nr dz. 131. Uzbrojenie w wodę, kanalizacje i energię z istniejących sieci, uwidocznionych na rysunku planu. Na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielić – w sposób orientacyjny zaznaczone na rysunku planu – wjazd, parkingi, pasy zieleni izolacyjnej, pole namiotowe, zaplecze sanitarno – socjalne i teren rekreacyjno – sportowy.

§ 13.

Dla części działki nr 198/2 (zał. nr **5.**) ustala się:
Teren **9.5. UK/UT/2003** – skansen – zaplecze stanowisk archeologicznych i grodziska. Wzdłuż granicy lasu, od strony drogi gruntowej nr dz. 201 (pkt graniczny nr 123) wydziela się szlak pieszo – rowerowy szerokości 4 m. W środku odcinka granicy lasu, przebiegającego na odcinku od kamienia granicznego nr 123 do nr 116, w pobliżu znajdującego się w lesie wczesnośredniowiecznego grodziska **O2**, wyznacza się teren edukacyjno – wypoczynkowy z tablicami informacyjnymi o życiu Dziadoszan, szałasami jako schronieniem dla zwiedzających, ławkami, koszami na śmieci i suchym ustępem. Na wschód od terenu edukacyjno – wypoczynkowego wyznacza się szlak szerokości 6 m w kierunku znajdujących się w pobliżu wczesnośredniowiecznych osad **O8** i **O9** oraz znajdującej się w lesie osady **O10**. Poza granicami terenu objętego niniejszym planem szlak łączy się z ścieżką przyrodniczą „Uroczysko Obiszów" i zielonym szlakiem rowerowym.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14.

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

§ 15.

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.

§ 16.

Plan jest przepisem gminnym.

§ 17.

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

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębocice .

§ 19.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Grębocicach
Jan Laszczowski