Uchwała Nr XXI/209/2000
Rady Miasta i Gminy Trzebnica
z dnia 26 października 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w gminie Trzebnica położonego w obrębie Skoroszów, obejmującego działki Nr 308/1 i 310 wraz z przyległymi ciekami i drogami.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. nr 13, poz. 74 z późn. zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U z 1999 r nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr III/21/98 Rady Miasta i Gminy Trzebnica z dnia 22. 12. 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, Rada Miasta i Gminy Trzebnica uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu płożonego w gminie Trzebnica, obręb Skoroszów, obejmującego działki nr 308/1 i 310 wraz z przyległymi drogami i ciekami.
2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały. Na rysunku planu określono granice terenu objętego planem oraz ustalenia przedstawione w formie graficznej.

§2

1. Plan obejmuje teren stanowiący użytki zielone klasy V i VI, częściowo zadrzewione, w planie ogólnym gminy Trzebnica przewidziany pod lasy, który przeznacza się pod zabudowę letniskową, usługi w zakresie turystyki, staw rybny oraz ulicę dojazdową z placykiem manewrowym i parkingiem ogólnym.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:
   - przeznaczenie terenu,
   - zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,
   - zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§3

Realizacja niniejszego planu, poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaga uwzględniania ustaleń zawartych w:
1) rozdziale II: „Ustalenia ogólne - dla całego obszaru objętego planem",
2) rozdziale III: „Ustalenia szczegółowe",
3) rysunku planu, w zakresie oznaczeń określonych jako „ustalenia planu".

§4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego teren, o którym mowa w 1 uchwały,
2) uchwale należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy w Trzebnicy,
3) rysunku planu należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
4) przepisach szczególnych należy przez to rozumieć aktualne w momencie zatwierdzania niniejszej uchwały przepisy prawne,
5) jednostce funkcjonalnej należy przez to rozumieć teren określony liniami rozgraniczającymi, o ustalonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem,
6) zabudowie letniskowej - należy przez to rozumieć domy letniskowe, dostosowane do eksploatacji całorocznej.
7) ośrodku turystycznym - należy przez to rozumieć cały zespół zabudowy i urządzeń na terenie objętym planem, za wyjątkiem staw rybnego i terenu związanego z nim pod względem technologicznym.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia ogólne - dla całego obszaru objętego planem

§5

1. Podstawową funkcją terenu objętego planem jest turystyka, która wstąpić może w formie (wg oznaczeń na rysunku planu):
   ML 1 - zabudowy letniskowej, indywidualnej,
   ML 2 - zabudowy letniskowej, o recepcyjnej obsłudze pobytu,
   UT - obiektu usługowego, z uzupełniającą funkcją mieszkaniową.

Wyznaczone w planie granice poszczególnych form turystyki mogą być zmienione, jeżeli wnikać to będzie z względów własnościowych lub fizjografii terenu.

2. Funkcję uzupełniającą spełnia:

RR - staw rybny, którego druga część znajduje się na terenie przyległym od strony zachodniej, wyznaczonym na ten cel w planie ogólnym gminy,

IT - teren przeznaczony pod urządzenia infrastruktury technicznej,

KD - teren przeznaczony pod komunikację wewnętrzną droga niepubliczna. Oznaczone na rysunku planu linie elementów zagospodarowania terenu, w tym podział na działki, nie są obowiązujące, ale zalecane do stosowania.

§6

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Ośrodek turystyczny należy powiązać z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez przyległą od północy drogę gminną łączącą Skoroszów z Czeszowem (gmina Milicz).
2. Komunikację wewnętrzną należy oprzeć na ciągu pieszo - jezdnym (KD) zakończonym placem manewrowym z parkingiem ogólnodostępnym. Ulica ta ,służyć będzie wyłącznie dla obsługi ośrodka turystycznego.

§7

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska.

1. Teren objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz - Głogów. Zakazy i nakazy w zakresie zagospodarowania tego obszaru ustanowione zostaną w drodze rozporządzenia Rady Ministrów.
2. Wszelkie realizacje związane za zmianą stosunków wodnych należy wykonywać w oparciu o operaty wodno - prawny, opracowane zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 05.11.1994 r. (Dz.U. nr 116, poz. 5031).
3. Na obszarze ośrodka turystycznego zabrania się wykonywania czynności mogących wywołać niebezpieczeństwo pożaru, a w szczególności:
   - rozpalania ognisk,
   - wypalania wierzchniej warstwy gleby i pozostałości roślinnych.

   Dopuszcza się palenie ogniska w miejscu wyznaczonym w planie, które musi być odpowiednio zabezpieczone przed jego rozprzestrzenianiem się.
4. Uwzględniając położenie ośrodka turystycznego w sąsiedztwie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy" ustala się wymóg zaopatrzenia w energię cieplną z urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń powietrza.

§8

Zasady i warunki zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące układu przestrzennego i ukształtowania brył projektowanego zespołu zabudowy. Peryferyjne położenie projektowanego ośrodka turystycznego, wyeksponowanego w krajobrazie szczególnie z drogi krajowej, wymaga przestrzegania uwarunkowań przestrzennych, określonych na rysunku planu. Obowiązują zasady ukształtowania zabudowy, obejmujące : generalną koncepcję przestrzenną, rodzaj i linie zabudowy oraz układ kalenic dachów. Dopuszcza się zmiany w stosunku do ustaleń na rysunku planu, pod warunkiem zachowania przedstawionego wyżej zakresu zasad.
2. Od strony ulicy dojazdowej, linie zabudowy określono na rysunku planu. Od strony przyległych lasów wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy = 10 m. Linie zabudowy w stosunku do pozostałych granic działek powinny być zgodne z §12 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz. 140).
3. Zakazuje się budowy wolnostojących obiektów gospodarczych Funkcje takie można wprowadzać do programów budynków letniskowych, pod warunkiem nie przekroczenia na ten cel 20 % powierzchni ogólnej tych obiektów.
4. Garaże należy projektować jako wbudowane lub dobudowane do budynków letniskowych Dopuszcza się budowę wiat na samochody osobowe, integralnie powiązanych z budynkami pod względem konstrukcyjnym i architektonicznym.
5. Części frontowe działek należy zagospodarować zielenią dekoracyjną średnio wysoką, częściowo zimozieloną . Należy sadzić drzewa o gatunkach występujących w środowisku naturalnym „Parku Krajobrazowego Doliny Baryczy".

§9

Ustala się następujące uwarunkowania w zakresie architektury:

1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji. Ustala się stosowanie rzutów poziomych budynków o obrysie prostokątnym, z dopuszczeniem ryzalitów i dobudówek akcentujących główne funkcje obiektów (np. ganków i werand). Bryły projektowanych budynków winny posiadać cechy kompozycji horyzontalnej, z mocno wysuniętymi okapami (min. 50 cm).

2. Formą i detalem projektowana zabudowa powinna nawiązywać do architektury tego regionu bez ograniczeń w zakresie stosowania materiałów. Dachy wysokie o układzie kalenicowym określonym na rysunku planu, o nachyleniu połaci od 70% do 100%, kryte dachówkami ceramicznymi lub innymi materiałami w kolorze ceramiki naturalnej.
3. Projekty budowlane należy wykonywać w oparciu o opinie geotechniczne dla poszczególnych zadań inwestycyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem poziomu wód gruntowych.

§10

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury
Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. W związku z tym, przed przystąpieniem do prac ziemnych, związanych z planowanym budownictwem mieszkaniowym inwestor zobowiązany jest powiadomić, z 7- dniowym wyprzedzeniem Inspekcję Zabytków Archeologicznych, Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno — konserwatorskiego. Zapis powyższy należy włączać do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawanych dla inwestycji objętych niniejszym planem.

§11

Zasady uzbrojenia terenu objętego planem.
1. Zaopatrzenie w wodę - z wodociągu komunalnego .
2. Do czasu budowy systemu sanitarnej kanalizacji komunalnej, ścieki należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych , opróżnianych przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo, do zlewni komunalnej.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną: zasilanie z lokalnej sieci rozdzielczej SN, na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny.
4. Usuwanie odpadów bytowych do szczelnych pojemników, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na wysypisko gminne.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe

§12

Dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych obowiązują następujące ustalenia szczegółowe.
ML 1 - Teren lokalizacji domów letniskowych, na indywidualnych działkach własnościowych. Zasady zagospodarowania działek oraz uwarunkowania w zakresie architektury określono w §8 i §9 uchwały. Zakazuje się stawianie ogrodzeń na granicy działek z drogą KD. Ogrodzenia mogą być stawiane na obowiązującej linii zabudowy. Elementy małej architektury należy projektować wg. jednorodnej koncepcji, z dominacją materiałów miejscowych.

ML 2 - Teren lokalizacji zabudowy letniskowej, o recepcyjnej obsłudze użytkowników. W programie tej jednostki funkcjonalnej przewidzieć miejsce dla wspólnego kręgu ogniskowego oraz dojście do drogi leśnej DL. Zasady zagospodarowania tego terenu przedstawiono na rysunku planu, a uwarunkowania w zakresie architektury w §9 uchwały. Na terenie położonym na zapleczu zabudowy szeregowej można zlokalizować boiska i urządzenia sportowe, pod warunkiem nie wcinania starodrzewu .

UT - Teren lokalizacji obiektu usługowo - mieszkalnego. Na działce należy przewidzieć parking dla samochodów użytkowników usług.

IT - Teren lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Należy zachować istniejący starodrzew.

KD - Ulica pieszo - jezdna, obsługująca ośrodek turystyczny o szerokości pasa nawierzchni utwardzonej 5,5 m, z poboczem 2,0 m wzdłuż rowu odwadniającego projektowanego stawu. Poziom nawierzchni przy z drogi gminnej nie może być niższy od rzędnej 122,30 m npm i winien opadać w kierunku południowym. Przedstawione na rysunku planu rozwiązanie sytuacyjne placu manewrowego nie jest obowiązujące.

KL - Pas terenu o szerokości 5 m, stanowiący rezerwę pod modernizację drogi gminnej Skoroszów - Czeszów Miejsce rozwidlenia z drogą dojazdową KD jest obowiązujące wg wyznaczenia na rysunku planu.

DL - Droga leśna, adaptowana w planie bez zmian.

RR - Staw rybny, stanowiący fragment większego zbiornika wodnego, przewidzianego w miejscowym planie ogólnym gminy Trzebnica. Zakłada się poziom zwierciadła wody nie przekraczający 121,90 m npm. Projektowany staw rybny, jak istniejący kompleks stawów „Skoroszów" zasilać wodami ze spływów powierzchniowych potoku Brzeźnica, doprowadzanych Młyńską Strugą od zastawki piętrzącej , zlokalizowanej w km 10 + 500.

W - Wody otwarte, adaptacja Młyńskiej Strugi przebiegającej pomiędzy groblami stawów rybnych. Wzdłuż potoku należy zapewnić dostępność do niego, celem umożliwienia prawidłowej konserwacji.

ROZDZIAŁ I V
Ustalenia końcowe

§13

W wypadku zbycia nieruchomości objętej niniejszym planem w okresie 5-ciu lat od dnia wejścia w życie uchwały, Burmistrz Miasta i Gminy Trzebnica w oparciu o art. 36 ust. 3 ustaw o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15 , poz. 139) pobierze jednorazową opłatę stanowiącą 3% wzrostu wartości nieruchomości ,wnikającego z ustaleń niniejszego planu .

§14

W zakresie terenowym objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica uchwalonego dnia 24.11.1994 r Uchwałą nr V/33/94 Rady Miasta i Gminy Trzebnica

§15

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Trzebnica.

§16

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA I GMINY TRZEBNICA