Uchwała Nr XXXVI/326/02
Rady Miasta i Gminy Trzebnica
z dnia 26.09.2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr 22/1, 23/1, 24, 25 położonych w obrębie Komorowo gmina Trzebnica

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 ustawy dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. r. Nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 ustawy dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 1999 r. nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w związku uchwałą Rady Miasta i Gminy Trzebnica nr XXXI/281/2001 dnia 29 listopada 2001 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne
§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o numerach 22/1, 23/1, 24, 25 położonych w obrębie Komorowo, w granicach określonych w rysunku planu, stanowiący integralną część planu i załącznik do niniejszej uchwały.

§2

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:
   1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające te tereny,
   3) linie rozgraniczające drogi,
   4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
   5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
   6) zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
   7) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu,
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, o którym mowa w §1, stanowią jego obowiązujące ustalenia:
   1) granica planu,
   2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4) teren usług publicznych z zakresu zdrowia i opieki społecznej,
   5) teren zielem urządzonej,
   6) teren wód otwartych,
   7) teren ogrodów i sadów,
   8) teren parkingu,
   9) teren pod poszerzenie drogi dojazdowej, 10) teren ciągu pieszego.

§3

1. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
   1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
   2) przepisach szczególnych — należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
   3) przeznaczeniu podstawowym — należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
   4) przeznaczeniu dopuszczalnym — należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
   5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
   6) uciążliwości należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza zanieczyszczenia odpadami,
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z:
   1) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
   2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane,

3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

Rozdział II
Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§4

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczają Ściśle określone, obowiązujące granice terenów.
2. Określone w planie funkcje terenów wskazują na podstawowy sposób użytkowania terenów, oznacza to dopuszczenie wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§5

Wszelkie prace ziemne, prowadzone w obrębie obszaru objętego planem wymagają uprzedniego zgłoszenia z 7-dniowym wyprzedzeniem i prowadzenia pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim właściwej służby ochrony zabytków. W przypadku wystąpienia obiektów archeologicznych, nieruchomych lub ruchomych ustala się wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.

§6

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1. Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również Istniejące, w miarę ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic.
2. Dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w Rozdziale III.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
4. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
5. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w §1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
6. Dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego na terenach własnych inwestorów w przypadku niemożności zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających ulic.

§7

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu gminnego, na warunkach określonych przez użytkownika sieci.

§8

1. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
   1) docelowe odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej oczyszczalni ścieków we wsi Komorówko, na warunkach określonych przez użytkownika oczyszczalni,
   2) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w §6 ust. 1 - 6,
   3) budowę pompowni ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, na terenach własnych Inwestora,
   4) do czasu realizacji systemu o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się budowę lokalnych oczyszczalni ścieków, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.

§9

1. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się.
   1) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi,
   2) odprowadzenie wód deszczowych do istniejących cieków i rowów melioracyjnych, na warunkach określonych przez administratora rowu, po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego.

§10

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zasilanie terenów i budowa linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowa stacji transformatorowych wnętrzowych, na warunkach określonych przez właściciela sieci.

§11

1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny zgodnie z obowiązującymi przepisami,

2) wykorzystanie gazu do celów grzewczych po spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 1).

§12

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych,
2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
3) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń (gaz płynny, olej opałowy, energia elektryczna lub inne niekonwencjonalne źródła).

§13

W zakresie melioracji ustala się sposób usunięcia kolizji z urządzeniami melioracji podstawowych i szczegółowych na warunkach określonych przez właściciela tych urządzeń.

§14

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

Rozdział III
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§15

1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **UPz** ustala się następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe:
      a) usługi, publiczne z zakresu zdrowia i opieki społecznej,
   2) uzupełniające:
      a) urządzenia infrastruktury technicznej,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem KSP,
   2) wysokość zabudowy nie może przekraczać łom od poziomu terenu do kalenicy,
   3) dachy spadziste o nachyleniu min 25^0, okna o podziałach symetrycznych lub bez podziałów,
   4) teren należy funkcjonalnie powiązać z terenem zieleni urządzonej ZU.

§16

1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **ZU** ustala się następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe - zieleń rekreacyjna,
   2) uzupełniające — urządzenia sportu i rekreacji.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
   1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, typu trysk wodny, pomnik, pergola itp.
   2) dopuszcza się lokalizacje niekubaturowych urządzeń sportowych (place szachowe, golf miniaturowy, korty tenisowe itp.),
   3) teren należy funkcjonalnie powiązać z terenami usług publicznych UPz oraz terenem ogrodów i sadów RO.

§17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RO** ustala się następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe — ogrody i sady,
   2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również z zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

§18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** ustala się przeznaczenie na rów melioracyjny,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
   1) wymóg pozostawienia wzdłuż górnych krawędzi skarp rowów pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od wszelkiej zabudowy, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KSP** ustala się przeznaczenie na parking.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
   1) utwardzenie terenu i zabezpieczenie przed przedostawaniem się do gruntu substancji ropopochodnych,

2) zaleca się nasadzenie zieleni wzdłuż drogi KD.

§20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD** ustala się przeznaczenie na drogę dojazdową,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m łącznie z działką nr 230 (obecnie droga gruntowa),

§21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP ustala się przeznaczenie na ciąg pieszy,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 6 m.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§22

Dla terenu określonego w S 1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 f. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999 f. Nr 15, poz. 139 ze zm.) w wysokości 30%.

§23

W odniesieniu do terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w §1, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą nr V/33/94 Rady Miasta Gminy w Trzebnicy z dnia 24.11.1994 r.

§24

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Trzebnica.

§25

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA I GMINY TRZEBNICA