

1448

**UCHWAŁA RADY GMINY KOBIERZYCE
NR XXX/364/09**

z dnia 13 lutego 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kasztanowej w północno-środkowej części wsi Cieszycie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą nr V/31/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 stycznia 2007 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kasztanowej w północno-środkowej części wsi Cieszycie.

§ 2

- Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2,
 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

§ 3

- Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - granica opracowania,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - przeznaczenie terenu oznaczone symbolem,
 - strefa ochrony konserwatorskiej: strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 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, a także akty prawa miejscowego,
- przeznaczeniu podstawowym terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie,
- przeznaczeniu uzupełniającym terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu,
- nieprzekraczalnej linii zabudowy – jest to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
- terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 2.

§ 5

Dla terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) oznaczonego na rysunku planu symbolem RM/MN-1:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 2) oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP-1 przeznaczenie podstawowe: droga klasy GP – główna ruchu przyspieszonego;
- 3) oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1 przeznaczenie podstawowe: droga klasy Z – zbiorcza;
- 4) oznaczonego na rysunku planu symbolem K-1 przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń oczyszczania i odprowadzania ścieków.

§ 6

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

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
- 2) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
- 3) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Dla całego teren objętego planem ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze, związane z pracami ziemnymi, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - b) pozwolenie, o którym mowa w lit. a), należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagający pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji.
- 2) Dla części teren objętego planem ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego,
 - b) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-

- architektoniczną w zakresie skali, formy architektonicznej oraz użytych materiałów,
- c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
- d) formy zainwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
- e) zakaz umieszczania reklam i innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, przy czym dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji, sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych,
- f) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

§ 8

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP-1, KDZ-1, stanowiących obszar przestrzeni publicznych, określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

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

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) dla terenu zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem RM/MN-1:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 10 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP-1,
 - 8 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ-1,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
 - c) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) liczba kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - e) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - f) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorach czerwieni,

- g) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
- h) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, jak również 50 m² powierzchni użytkowej,
- i) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla każdego jednorodzinnego budynku mieszkalnego;
- j) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję usługową, inwestor zobowiązany jest, poza miejscami parkingowymi dla funkcji mieszkaniowej, zapewnić nie mniej niż:
- miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21 m² do 50 m²,
- k) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm ponad naturalny poziom terenu, z elementów prefabrykowanych.
- e) szerokość frontu działek:
- dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej w układzie wolno stojącym – co najmniej 22 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym – co najmniej 18 m;
- f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
- g) ustalenia, o których mowa w lit. a), b), c), e) i f), nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
- h) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a), b), c), e) i f).

§ 12

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.

§ 13

Infrastruktura techniczna:

- 1) Sieć wodociągowa:
 - a) zaopatrzenie terenów z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
 - d) zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.
- 2) Kanalizacja:
 - a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) przewody kanalizacji sanitarnej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
 - d) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie

§ 10

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.

§ 11

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenów zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/MN-1:

- a) powierzchnia działek dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- b) powierzchnia działek dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolno stojącym nie może być mniejsza niż 1500 m²,
- c) powierzchnia działek dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym nie może być mniejsza niż 750 m²,
- d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. a)-c), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a), terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.

- działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych,
- indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
 - po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązujące niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
- 3) Energia elektryczna: zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- 4) Melioracje:
- 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 drenażowej, inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na własny koszt, pod nadzorem osoby posiadającej niezbędne uprawnienia.
- 5) Wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora.
- 6) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
- 7) Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 8) Dostawa gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez operatora sieci.
- 9) Realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
- 10) Stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
- 2) Obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem: RM/MN-1 należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne: niepubliczne drogi dojazdowe i niepubliczne ciągi pieszo-jezdne:
- a) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy wyznaczyć, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga wewnętrzna, przebieg drogi wewnętrznej, stanowiącej: niepubliczną drogę dojazdową lub niepubliczny ciąg pieszo-jezdny.
 - b) Parametry dróg wewnętrznych:
 - niepubliczne drogi dojazdowe, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m;
 - niepubliczne ciągi pieszo-jezdne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m;
 - zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym place do zawracania;
 - ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
 - minimalna szerokość pasa ruchu: dla dróg z dwoma pasami ruchu - 2,5 m; dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu - 3,5 m.
- 3) Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
- a) KDGP-1 - droga główna ruchu przyspieszonego, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDZ-1 - droga zbiorcza o szerokości 18 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4:

- 1) w wysokości 1% dla terenów oznaczonych symbolami: KDGP-1, KDZ-1, K-1,
- 2) w wysokości 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM/MN-1.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 17

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

CZESŁAW CZERWIEC

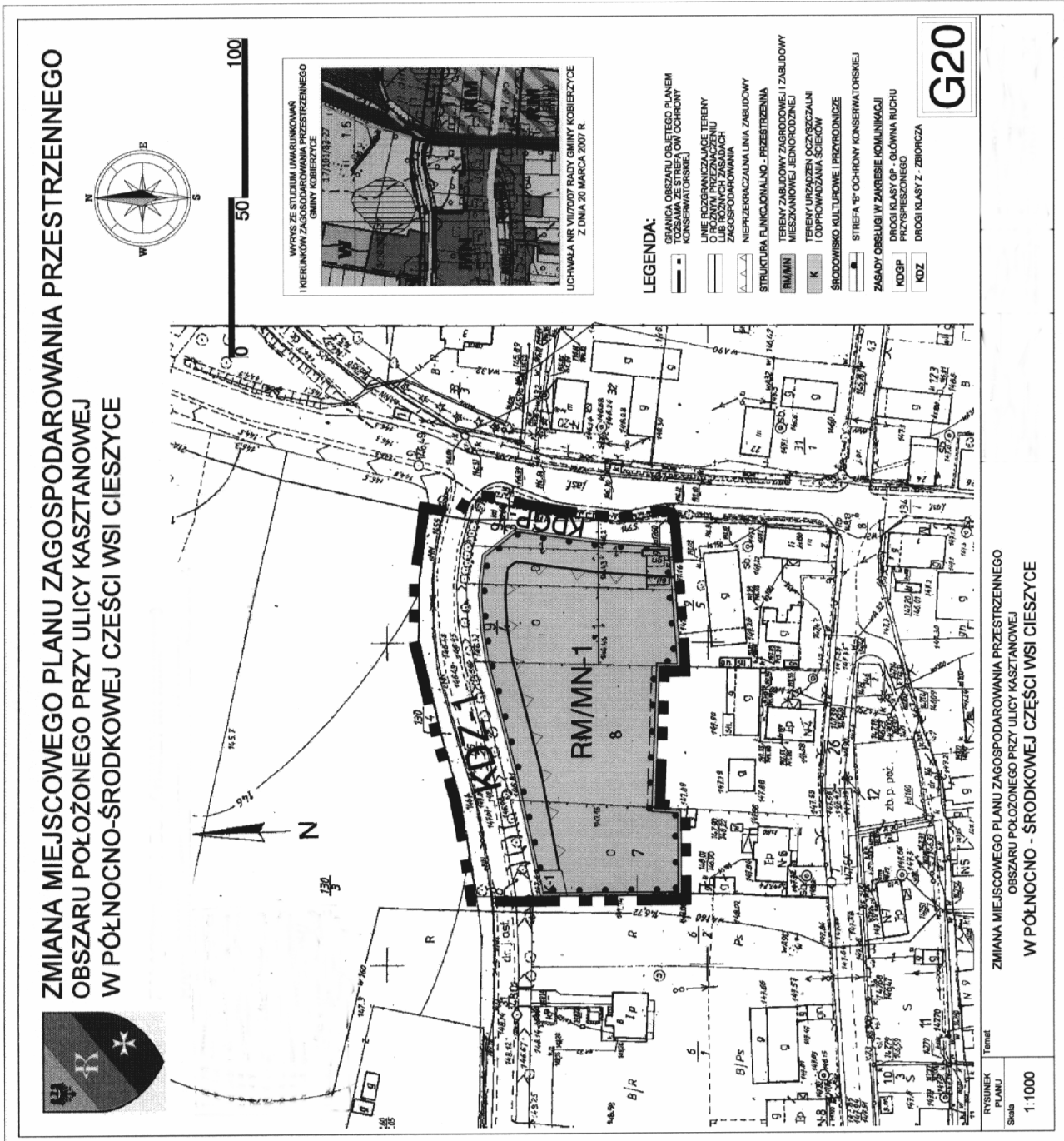
§ 14

Określa się następujący układ komunikacyjny:

1) Ustalenia ogólne:

- a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w liniach rozgraniczających dróg należy w zależności od potrzeb lokalizować chodniki i/lub ścieżki rowerowe,
- c) ewentualne włączenia komunikacyjne należy realizować na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXX/364/09 z dnia 13 lutego 2009 r. (poz. 1448)



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXX/364/09 z dnia 13 lutego 2009 r. (poz. 1448)

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

**zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kasztanowej
w północno-środkowej części wsi Cieszyce**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXX/364/09 z dnia 13 lutego 2009 r. (poz. 1448)

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH

**W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. KASZTANOWEJ W PÓŁNOCNO-ŚRODKOWEJ
CZĘŚCI WSI CIESZYCE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.