5060

UCHWAŁA NR XII/125/11
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 28 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ulicy Kolejowej i Ryżowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie

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 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLVI/564/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 czerwca 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ulicy Kolejowej i Ryżowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce" uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ulicy Kolejowej i Ryżowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:
1) granic i sposobów zagospodarowania 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;
2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu;
4) obszar oraz symbol wydzielenia wewnętrznego;
5) granica strefy „OW' ochrony konserwatorskiej;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) infrastruktura techniczna – ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys nadziemnych części budynku, za wyjątkiem: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni, ramp dla osób niepełnosprawnych, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, okapów oraz gzymsów, które mogą ją przekroczyć o wartości określone w przepisach szczegółowych planu;
3) obiekt usługowo-handlowy – obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej oraz turystyka; w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m^2 powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m^2 powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100 m^2 powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia pod nadziemnymi częściami budynków, po zewnętrznym ich obrysie;
5) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i niemogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
6) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
1) finanse – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową, np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi itp.;
2) gastronomia – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;
3) handel detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów (do 400 m^2 łącznej powierzchni sprzedaży), z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
4) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiektów do nich podobnych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
5) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia itp.;
6) kultura – tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury;
7) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video itp.;
8) turystyka – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli itp.;
9) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz obiektami małej architektury;
10) zabudowa usługowa – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz obiektami małej architektury.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:
1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
3) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
4) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się teren oznaczony symbolem 1MW zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
6) ograniczenie określone w pkt 5 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia: w granicach oznaczonych na rysunku planu, ustala się strefę „OW" ochrony konserwatorskiej, w obrębie której wprowadza się obowiązek powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanej realizacji inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, w związku z możliwością wystąpienia konieczności przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych oraz koniecznością dopełnienia wymogów proceduralnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia: tereny oznaczone symbolami: 1KDZ, 1KDPr stanowią obszary przestrzeni publicznej, na których wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
1) w terenie 1MW minimalna powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż: 1500 m^2 dla zabudowy wolno stojącej;
2) w terenie 1MW szerokości frontów działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 20 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi ustala się na 60°–95°;
4) ustalenia, o których mowa w pkt 1–3, nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do drogi wewnętrznej

1KDW, w uzasadnionych przypadkach do drogi powiatowej nr 1951D na warunkach i za zgodą zarządcy drogi;
2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
      – 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną budynkom w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o liczbie mieszkań do 12,
      – 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną budynkom w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o liczbie mieszkań powyżej 12,
   b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
   c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
   d) minimalna szerokość pasa ruchu:
      – dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
      – dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
3) przed rozpoczęciem budowy, ustala się obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, w tym w terenach dróg – na warunkach i za zgodą zarządcy drogi;
2) ustala się obowiązek sporządzenia dokumentacji technicznej, zawierającej sposób odbudowy sieci urządzeń melioracji szczegółowych, przed przystąpieniem do prac w jej obrębie;
3) ustala się obowiązek prowadzenia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi w porozumieniu z zarządcą sieci;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z wyłączeniem ustalenia określonego w lit. d),
   b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
   c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
   d) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m^3/dobę;
6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
   a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora;
8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
   a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
   b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania systemów ogrzewania opartych o niskoemisyjne źródła energii z wykorzystaniem gazu, oleju opałowego, biomasy, energii elektrycznej, nowoczesnych wysokosprawnych technologii opartych na paliwach stałych oraz innych ekologicznych technologii z wykluczeniem energii wiatrowej;
11) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW, ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) uzupełniające:
   a) zabudowa usługowa: finanse, gastronomia, handel detaliczny, niepubliczne usługi oświaty, zdrowie i opieka społeczna, kultura, obsługa firm i klienta, turystyka,
   b) drogi wewnętrzne, parkingi,
   c) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się usługi wyłącznie jako wbudowane w parterze budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na obszarze wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem "A", dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących budynków usługowych;
3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);
4) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszym 1KDPr;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
   d) 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.
4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych nie może przekraczać czterech kondygnacji;
5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
6) wysokość budynków, mierzona od poziomu rzędnej jezdni ul. Kolejowej do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;
8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;
2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
3) ustala się wskaźnik co najmniej 120 m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
4) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m^2 oraz 50% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych;
5) w przypadku wprowadzenia usług handlu detalicznego do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 200 m^2 oraz 40% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDW oraz w uzasadnionych przypadkach poprzez jedno włączenie drogi wewnętrznej do drogi 1KDZ, na warunkach i za zgodą zarządcy drogi;

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
2) dla usług dodatkowo:
   a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6 m^2 do 20 m^2,
   b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20 m^2– do 50 m^2,
   c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m^2 usług;
   d) w przypadku realizacji obiektów usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m^2, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
   e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1, 2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
   f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym, inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a–d.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się następujące przeznaczenie – publiczna komunikacja drogowa – droga klasy „Z" – zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość min. 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Włączenia do drogi 1KDZ – na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się następujące przeznaczenie – droga wewnętrzna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 21 m.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPr ustala się następujące przeznaczenie – publiczny ciąg pieszo-rowerowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość 3 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

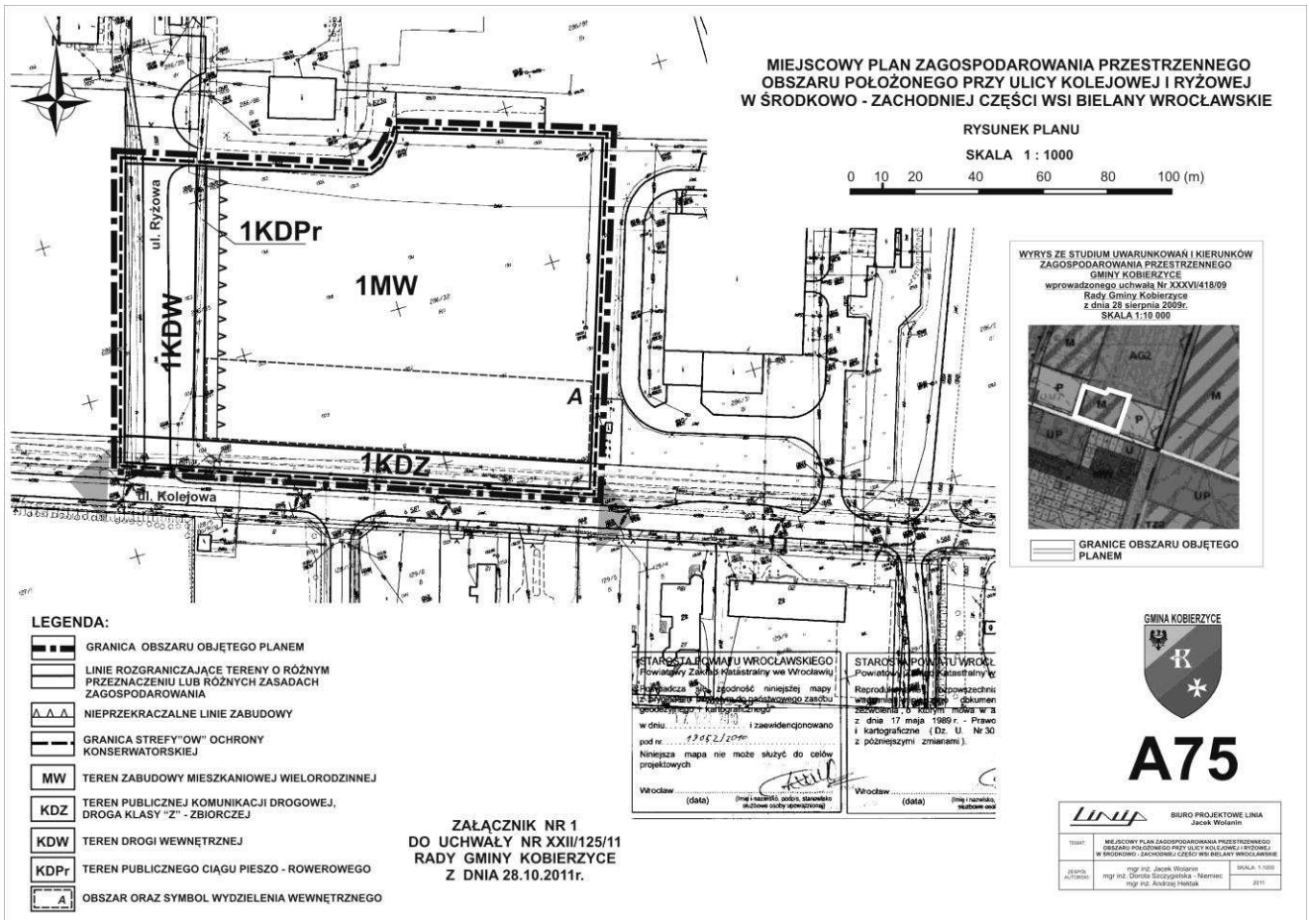
§ 18. Traci moc uchwała nr VIII/100/03 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 marca 2003 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie, na obszarze objętym planem.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Czesław Czerwiec

Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/ /125/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/ /125/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Kolejowej i Ryżowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie

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 nr XII/ /125/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Kolejowej i Ryżowej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, 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.

5061

UCHWAŁA NR XII/126/11 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 28 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Przystankowej w środkowo-zachodniej części obrębu Ślęza

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 z późn. zm.) i 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 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XLVII/585/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 3 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Przystankowej w środkowo-zachodniej części obrębu Ślęza oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce" uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXVI/ /418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Przystankowej w środkowo-zachodniej części obrębu Ślęza, zwany dalej planem, obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) symbol określający przeznaczenie terenu, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) strefa „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 9, w planie nie określa się:
1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z uwzględnieniem § 9 pkt 2 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnie terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
   b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
   c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
   d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
8) obiekcie usługowo-handlowym - należy przez to rozumieć obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka; w którym minimum jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m^2 powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m^2 powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100 m^2 powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Określa się następujące kategorie usług:
1) finanse – obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową, np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi itp.;
2) gastronomia – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;
3) handel detaliczny – obiekty usługowe związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;

4) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
5) obsługa firm i klienta – usługi biur związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe, np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie, pralnia, szewc, wypożyczalnia kaset wideo itp.;
6) zdrowie i opieka społeczna – usługi związane z działalnością przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia itp.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
2) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
3) teren 1MN zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku lokalizacji inwestycji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
5) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
6) ograniczenie określone w pkt 5 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, w której prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
2) art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) należy stosować odpowiednio.

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:
1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3 w ustaleniach dla terenu;
2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
   d) 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;
3) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
      – 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
      – 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
   c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,

d) minimalna szerokość pasa ruchu:
   – dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
   – dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na danej działce budowlanej nie więcej niż 2 wolno stojących budynków niemieszkalnych (budynek gospodarczy, garaż, budynek usługowy);
2) nie wyznacza się terenów wyłączonych z zabudowy.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg;
2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg;
3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną:
   a) z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
      – rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
      – indywidualnych ujęć, o których mowa w lit. c),
   b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
   c) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m^3/dobę;
6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
   a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
   a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
   b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;
10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
11) na obszarze objętym planem może występować sieć drenarska. W przypadku jej uszkodzenia należy powiadomić zarządcę sieci drenarskiej, a następnie dokonać naprawy na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi melioracji wodnych.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenu

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym;
2) uzupełniające – usługi z zakresu:
   a) finansów,
   b) gastronomii,
   c) handlu detalicznego,
   d) niepublicznych usług oświaty,
   e) obsługi firm i klienta,
   f) zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
1) w przypadku zabudowy mieszkaniowej w układzie wolno stojącym, dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczal-

nego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy, dla zabudowy kubaturowej, jak na rysunku planu w odległości 12 m od strony ul. Przystankowej;
2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech;
3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch;
4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
5) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form oraz pokryć dachów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:
1) zagospodarowania terenu:
   a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%,
   b) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m^2 oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
   b) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m^2 oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
   c) ustala się wskaźnik co najmniej 900 m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych,
   d) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach,
   e) nowo wydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.

5. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 1000 m^2 dla jednego budynku jednorodzinnego;
2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 22 m dla budynku jednorodzinnego;
3) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości określone w pkt 1 i 2;
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 do 4, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) i drogi wewnętrzne oraz działek innych niż przeznaczonych dla realizacji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu 1MN należy zapewnić poprzez jedno włączenie do ul. Przystankowej drogą wewnętrzną.

7. Teren 1MN znajduje się w granicach strefy „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 1 uchwały.

8. Na terenie 1MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m^2 do 20 m^2;
3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m^2 do 50 m^2;
4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m^2 usług.

Rozdział 4

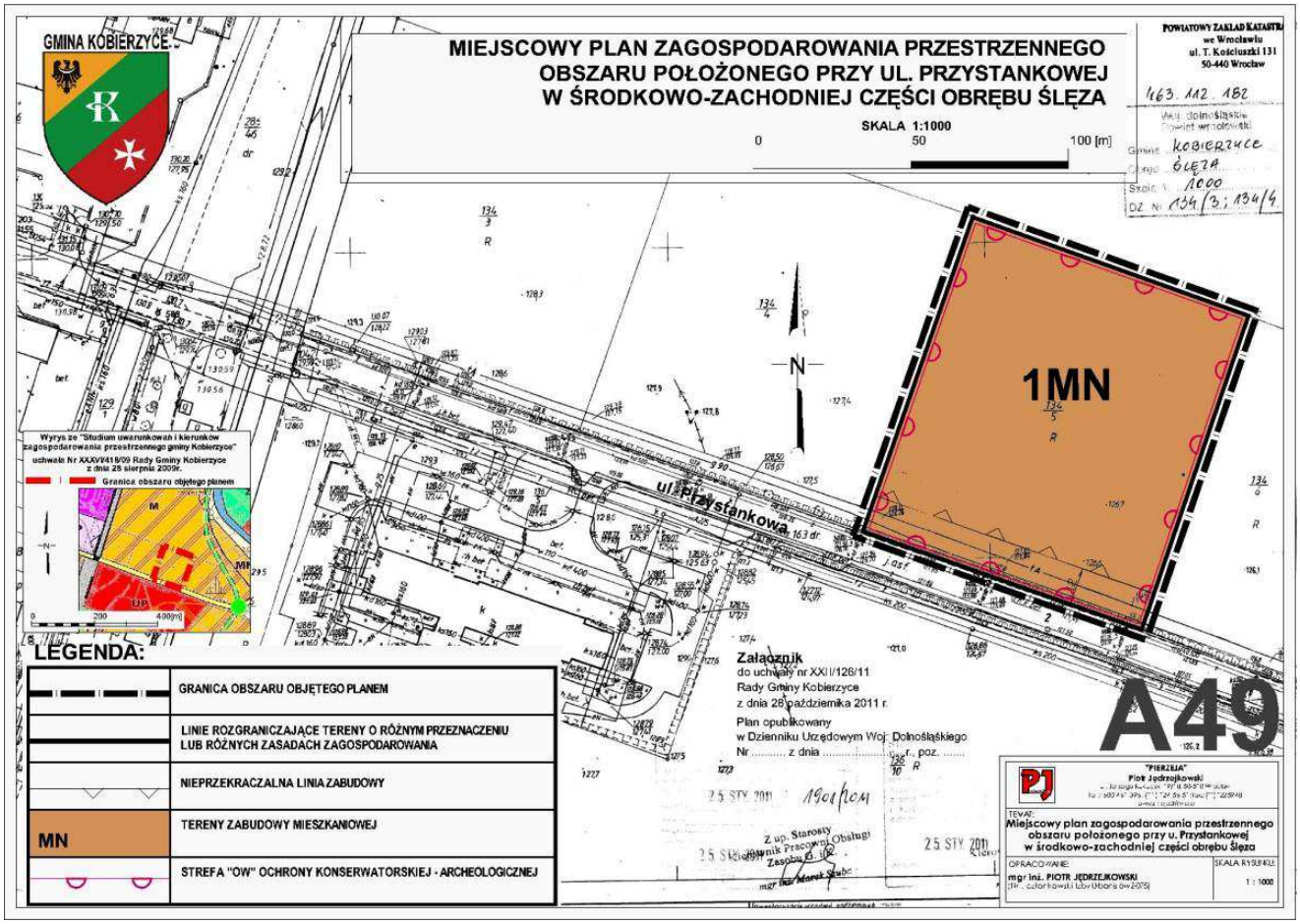
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Czesław Czerwiec

Załącznik do uchwały nr XII/ /126/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011 r.



5062

UCHWAŁA NR XII/127/11
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 28 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Długiej w południowej części wsi Pełczyce

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 z późn. zm.) i 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 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XLVII/587/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 3 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Długiej w południowej części wsi Pełczyce oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce" uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Długiej w południowej części wsi Pełczyce, zwany dalej planem, obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) strefa „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 9, w planie nie określa się:
1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z uwzględnieniem § 9 pkt 2 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnie terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
8) obiekcie usługowo-handlowym - należy przez to rozumieć obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka; w którym minimum jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m^2 powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m^2 powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100 m^2 powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Określa się następujące kategorie usług:
1) finanse – obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową, np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi itp.;
2) gastronomia – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;
3) handel detaliczny – obiekty usługowe związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
4) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
5) obsługa firm i klienta – usługi biur związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych, działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe, np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie, pralnia, szewc, wypożyczalnia kaset wideo itp.;
6) zdrowie i opieka społeczna – usługi związane z działalnością przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia itp.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
2) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
3) tereny 1MN i 2MN zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku lokalizacji inwestycji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
5) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
6) ograniczenie określone w pkt 5 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) ze względu na wartości krajobrazowe obszaru objętego planem nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego z uwzględnieniem parametrów określonych w § 14 ust. 3 pkt 6 uchwały;
2) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, w której prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
3) art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) należy stosować odpowiednio;
4) w granicach obszaru objętego planem położone jest stanowisko archeologiczne: nr 1/73/83-28 AZP, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:
1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3 w ustaleniach dla terenów, chyba że z rysunku planu wynika inaczej;
2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
   d) 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;
3) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
      – 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
      – 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
      – 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
   c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
   d) minimalna szerokość pasa ruchu:
      – dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
      – dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na danej działce budowlanej nie więcej niż 2 wolno stojące budynki niemieszkalne (budynek gospodarczy, garaż, budynek usługowy);
2) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 20 kV;
3) wyznacza się strefę wolną od zabudowy zgodnie z lit. c) o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20 kV:
   a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej linii średniego napięcia SN,
   b) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych,
   c) w granicach strefy od napowietrznej linii średniego napięcia SN obowiązują ustalenia:
      – zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
      – zakaz sadzenia drzew,
      – zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) z za-

chowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;
5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
      – rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
      – indywidualnych ujęć, o których mowa w lit. c),
   b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
   c) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m^3/dobę;
6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
   a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
   c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
      – szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni, przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych,
      – indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
   d) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji;
7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
   a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
   b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej po jej wybudowaniu;
10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;
11) na obszarze objętym planem może występować sieć drenarska. W przypadku jej uszkodzenia należy powiadomić zarządcę sieci drenarskiej, a następnie dokonać naprawy na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi melioracji wodnych.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
2) uzupełniające – usługi z zakresu:
   a) finansów,
   b) gastronomii,
   c) handlu detalicznego,
   d) niepublicznych usług oświaty,
   e) obsługi firm i klienta,
   f) zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 6 m od strony dróg publicznych;

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m;
5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
6) zasady kształtowania dachów:
   a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką, w kolorze ceglastym matowym,
   b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic) z zachowaniem wymogów określonych w lit. a),
   c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:
1) zagospodarowania terenu:
   a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;
   b) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się wskaźnik co najmniej 675 m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych;
   b) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m^2 oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
   c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m^2 oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
   d) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach,
   e) nowo wydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry określone w ust. 5.

5. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
   a) 1500 m^2 dla jednego budynku typu wolno stojącego,
   b) 750 m^2 dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego;
2) szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
   a) 18 m dla budynku typu wolnostojącego,
   b) 16 m dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego;
3) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 do 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne oraz działek innych niż przeznaczonych dla realizacji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 uchwały.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenów 1MN i 2MN należy zapewnić poprzez bezpośrednie włączenia do dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

7. Tereny 1MN i 2MN znajdują się w granicach strefy „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały.

8. Na terenie 1MN znajduje się znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w § 8 pkt 4.

9. Na terenach 1MN i 2MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
2) dla usług dodatkowo:
   a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m^2 do 20 m^2,
   b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m^2 do 50 m^2,
   c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m^2 usług.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E – teren urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy, dla zabudowy kubaturowej, jak na rysunku planu w odległości:
   a) 6 m od strony drogi 1KDL,
   b) 1,5 m od strony terenu 2MN;
2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;

3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 5 m.

3. Teren 1E znajduje się w granicach strefy „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL – tereny drogi klasy „L" lokalna ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Dla terenu 1KDL:
1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m;
2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren 1KDL znajduje się w granicach strefy „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD – tereny dróg klasy „D" dojazdowe ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów 1KDD i 2KDD:
1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny 1KDD i 2KDD znajdują się w granicach strefy „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały.

Rozdział 4

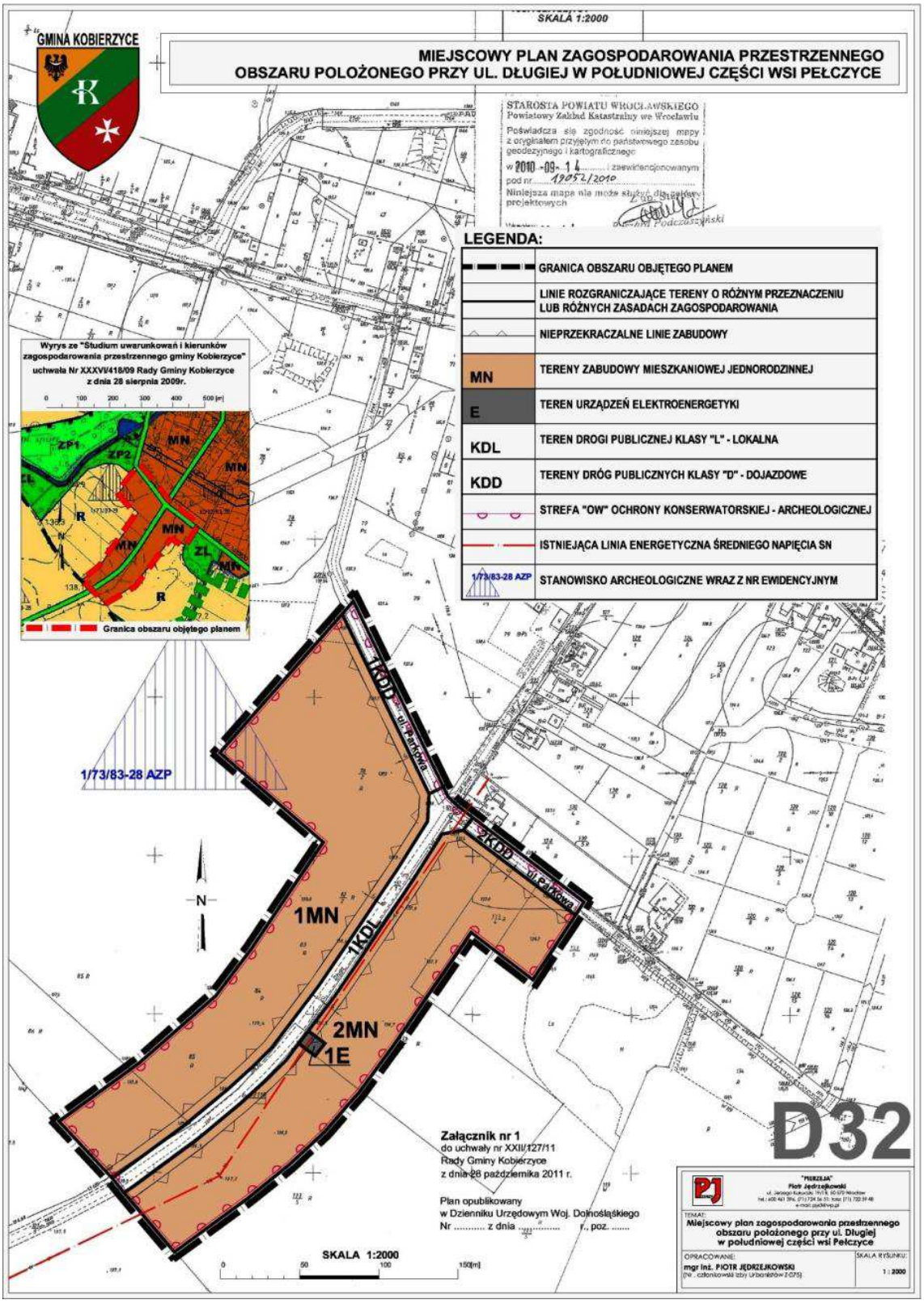
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Czesław Czerwiec

Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/ /127/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/ /127/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie 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 z późn. zm.) Rada Gminy Kobierzyce rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na wybudowaniu sieci kanalizacyjnej w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie przepisami o finansach publicznych.

2. Inwestycja wykonana zostanie w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie przedmiotowego planu, przy czym dopuszcza się zmianę tego terminu wynikającą z możliwości budżetowych gminy oraz zasadności jej realizacji.

5063

UCHWAŁA NR XII/128/11
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 28 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie bażanciarni w obrębach: Bielany Wrocławskie i Domasław

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 z późn. zm.) i 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 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XLVII/586/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 3 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie bażanciarni w obrębach: Bielany Wrocławskie i Domasław oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce" uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie bażanciarni w obrębach: Bielany Wrocławskie i Domasław, zwany dalej planem obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) symbol określający przeznaczenie terenu, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) strefa „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 9, w planie nie określa się:
1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz granic tych obszarów;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z uwzględnieniem § 8 pkt 2 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnie terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
   b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
   c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
   d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
2) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
3) tereny 1RM, 2RM, 3RM i 4RM zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
5) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
6) ograniczenie określone w pkt 5 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, w której prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
2) art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) należy stosować odpowiednio;
3) w granicach obszaru objętego planem położone jest stanowisko archeologiczne: nr 26/105/82-27 AZP, w odniesieniu do którego obowiązują zasady zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:
1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3 w ustaleniach dla terenów, chyba że z rysunku planu wynika inaczej;
2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
   d) 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;
3) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż: 10 m,
   b) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
   c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
   d) minimalna szerokość pasa ruchu:
      – dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
      – dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) na terenach 1RM, 2RM, 3RM i 4RM dopuszcza się realizację na danej działce budowlanej nie więcej niż 1 budynek mieszkalny;
2) dla terenu 1ZL ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;
5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
      – rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
      – indywidualnych ujęć, o których mowa w lit. c),
   b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
   c) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m^3/dobę;
6) w zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się odprowadzenie do:
   a) szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni, przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych,
   b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów;
7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) w zakresie melioracji:
   a) przez obszar objęty planem przebiegają istniejące sieci melioracyjne oznaczone na rysunku planu, dla których dopuszcza się ich likwidacje przy zachowaniu ciągłości odwodnienia,
   b) na obszarze objętym planem może występować sieć drenarska inna niż określona w lit. a), w przypadku jej uszkodzenia należy powiadomić zarządcę sieci drenarskiej a następnie dokonać naprawy na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi melioracji wodnych;
9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
   a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
   b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej po jej wybudowaniu;
11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
    a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
    b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem.

§ 12. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

Rozdział 3
Ustalenia dla terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM i 4RM – tereny zabudowy zagrodowej, ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
2) uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu:
    a) dla terenów 2RM i 3RM w odległości 10 m,
    b) dla terenów 1RM i 4RM w odległości:
        – 6 m od strony terenu 1KDg,
        – 3 m od strony terenu 1WS;
2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch;
3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków niemieszkalnych nie może przekraczać jednej;
4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
5) wysokość budynków mieszkalnych oraz niemieszkalnych z wyjątkiem garaży, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
6) wysokość garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form oraz pokryć dachów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%;
2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
3) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 3000 m^2;
2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 30 m;
3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 uchwały.

5. Tereny 1RM, 2RM, 3RM i 4RM znajdują się w granicach strefy „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 1 uchwały.

6. Na terenie 2RM znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 7 pkt 3.

7. Na terenach 1RM, 2RM, 3RM i 4RM ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach co najmniej 4 miejsca postojowe na jedną działkę budowlaną.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS – tereny wód powierzchniowych ustala się przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

3. Tereny 1WS i 2WS znajdują się w granicach strefy „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 1 uchwały.

4. Wzdłuż terenów 1WS i 2WS należy pozostawić pas wolny od wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń o szerokości minimum 3 m licząc od górnej krawędzi rowu, w celu umożliwienia prac konserwacyjnych.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL – teren lasów ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym związanej z gospodarka leśną.

3. Teren 1ZL znajduje się w granicach strefy „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 1 uchwały.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDg i 2KDg – tereny dróg transportu rolnego ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

2. Dla terenu 1KDg i 2KDg:
1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
    a) dla drogi 1KDg – 10 m,
    b) dla drogi 2KDg – w istniejących liniach rozgraniczających;
2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny 1KDg i 2KDg znajdują się w granicach strefy „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 1 uchwały.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW – teren drogi wewnętrznej ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Dla terenu 1KDW:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.
2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren 1KDW znajduje się w granicach strefy „OW" ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 1 uchwały.

Rozdział 4

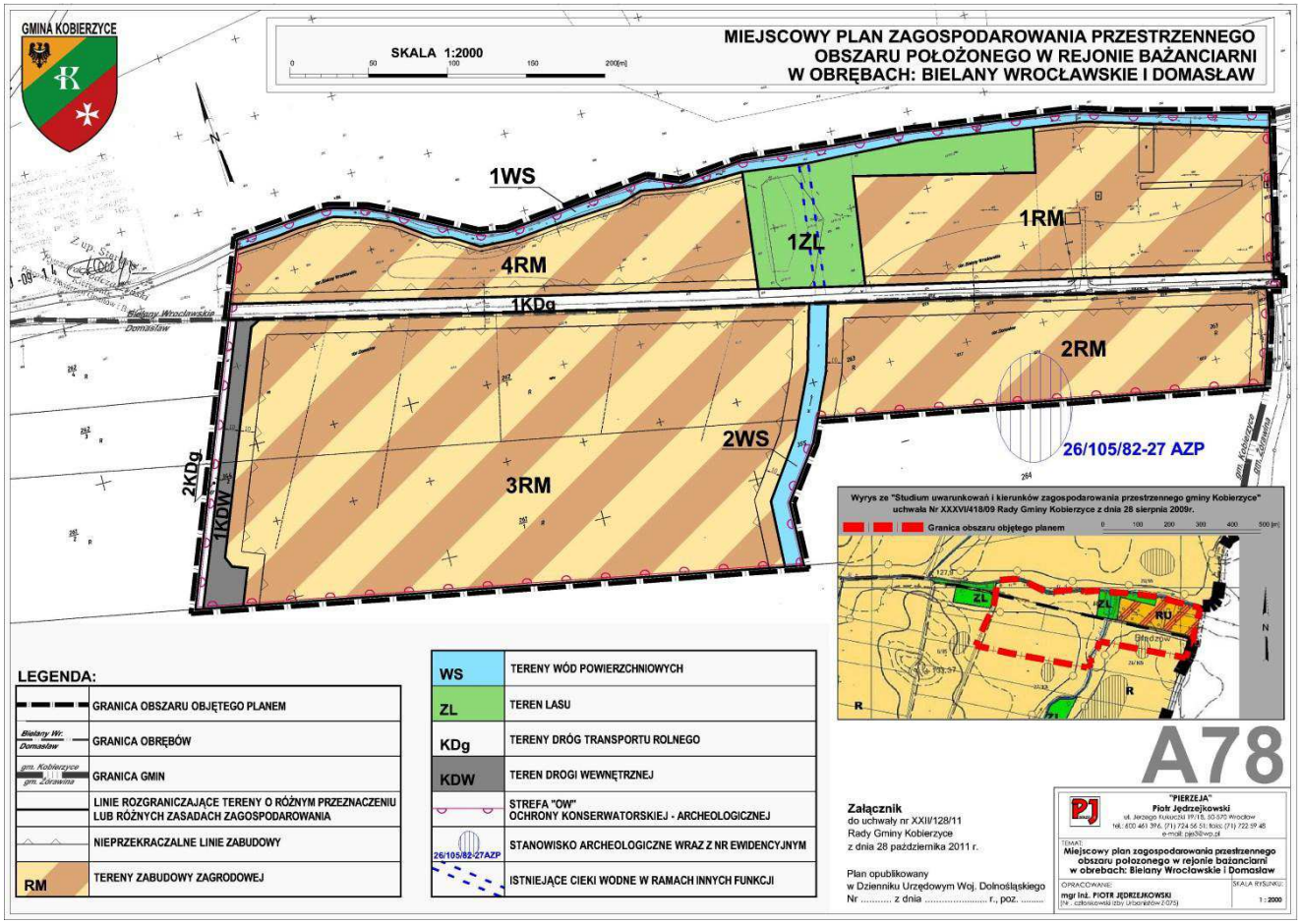
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Czesław Czerwiec

Załącznik do uchwały nr XII/ /128/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011 r.



5064

UCHWAŁA NR XV/111/11
RADY GMINY PODGÓRZYN

z dnia 8 grudnia 2011 r.

w sprawie zmiany uchwały nr XIV/96/11 z dnia 14 listopada 2011 Rady Gminy Podgórzyn w sprawie wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 5 ust.1 art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zmianami) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XIV/96/11 z dnia 14 listopada 2011 r. Rady Gminy Podgórzyn w sprawie wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości, wprowadza się następującą zmianę:

1) W § 1 zmienia się treść pkt.4 w brzmieniu: „od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – od 1 m^2 powierzchni użytkowej – 4,45 zł" i w to miejsce wprowadza się treść w brzmieniu: „od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – od 1 m^2 powierzchni użytkowej- 4,45 zł"

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i ma zastosowanie od roku podatkowego 2012.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Halina Klepka

5065

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI Wrocław, dnia 30 listopada 2011 r.

NK-N.4131.886.2011.AM5

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) stwierdzam nieważność § 4 ust. 3, ust. 4 i ust. 6 uchwały Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 26 października 2011 r. nr XVI/79/2011 w sprawie ustanowienia regulaminu korzystania z kompleksu parków uzdrowiskowych na terenie Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój.

Uzasadnienie

Rada Miasta Świeradów-Zdrój na sesji w dniu 26 października 2011 r. podjęła m.in. uchwałę nr XVI/79/2011 w sprawie ustanowienia regulaminu korzystania z kompleksu parków uzdrowiskowych na terenie Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój

Badana uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 4 listopada 2011 r.

W wyniku przeprowadzonego postępowania nadzorczego Organ Nadzoru stwierdził, że wskazane w sentencji rozstrzygnięcia przepisy uchwały podjęte zostały z istotnym naruszeniem art. 40 ust. 2 pkt 4 oraz art. 33 ust. 1, ust. 3 i ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 7 i 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.).

Przedmiotową uchwałą Rada Miasta Świeradów-Zdrój uchwaliła „Regulamin korzystania z kompleksu parków uzdrowiskowych na terenie Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój".

Podejmując uchwałę nr XVI/79/2011 Rada Miasta Świeradów-Zdrój działała na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 4 i art. 41 ustawy o samorządzie gminnym. W oparciu o wskazane przepisy ustawodawca przyznał organom gminy upoważnienie do wydawania aktów prawa miejscowego w zakresie zasad i trybu korzystania z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej. Dalej w art. 41 ust. 1 niniejszej ustawy doprecyzował, że akty prawa miejscowego ustanawia rada gminy w formie uchwały.

Dla oceny legalności przepisów uchwały istotny jest zakres upoważnienia do jej podjęcia, wyznaczany nie tylko przez treść przepisu kompetencyjnego, ale również przez całokształt regulacji prawnych. Z art. 7 Konstytucji wynika bowiem konieczność działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa. Z kolei zgodnie z art. 94 Konstytucji ustanowienie aktu prawa miejscowego przez organ samorządu terytorialnego musi następować na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Uchwały organów jednostek samorządu terytorialnego, stanowiące akt prawa miejscowego, winny zatem regulować kwestie wynikające z delegacji ustawowej w taki sposób, by przyjęte w oparciu o nią normy uzupełniały, wydane przez inne podmioty, przepisy powszechnie obowiązujące, kształtujące prawa i obowiązki ich adresatów. Ustawodawca, formułując określoną delegację do wydania aktu wykonawczego, przekazuje upoważnienie do uregulowania wyłącznie kwestii nie objętych dotąd żadną normą o charakterze powszechnie obowiązującym w celu ukształtowania stanu prawnego uwzględniającego m.in. specyfikę, możliwości i potrzeby środowiska, do którego właściwy akt wykonawczy jest skierowany. Jeśli dane zagadnienie jest przedmiotem regulacji ustawowej oznacza to, że jest ono wyłączone z kompetencji uchwałodawczej organu stanowiącego gminy.

I

W § 4 ust. 3 Rada Miasta Świeradów-Zdrój postanowiła, iż: „Nadzór konserwatorki nad parkiem sprawuje Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Jeleniej Górze, ul. 1 Maja 35, 58-500 Jelenia Góra, tel. 75 75 26 865.".

Powyższe, zdaniem organu nadzoru, stanowi przekroczenie upoważnienie do określenia zasad i trybu korzystania z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej przez radę. Uprawnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków wynikają bowiem z samej ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.). Upoważnienie zakreślające kompetencję do określenia przedmiotowego regulaminu gminy nie oznacza pełnej dowolności i musi być wykładane przez pryzmat obowiązującego prawa

Wymaga podkreślenia fakt, że Regulamin korzystania z kompleksu parków uzdrowiskowych należy do aktów prawa miejscowego, dlatego też konieczne jest formułowanie zawartych w nim postanowień jedynie na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego, precyzyjnie i kompleksowo realizujących delegację ustawową, pozbawionych jednocześnie powtórzeń przepisów powszechnie obowiązujących zawartych w innych aktach normatywnych, a w szczególności w aktach rangi ustawowej. Stanowione przez organy jednostek samorządu terytorialnego akty prawa miejscowego winny bowiem regulować kwestie wynikające z delegacji ustawowej w taki sposób, by przyjęte w oparciu o nią normy uzu-