



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 lutego 2012 r.

Poz. 589

### UCHWAŁA NR XII/95/11 RADY GMINY STARA KAMIENICA

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kamienica w obrębie jednostki strukturalnej Rybnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/195/09 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 30 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Kamienica w obrębie jednostki strukturalnej Rybnica (uchylającą uchwałę nr XLIX/309/06 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 28 czerwca 2006 r.), zmienioną uchwałami nr LIII/313/10 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 31 maja 2010 r. oraz nr XII/94/11 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 30 sierpnia 2011 r., po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kamienica, przyjętego uchwałą nr XXXVII/235/05 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 30 czerwca 2005 r., Rada Gminy Stara Kamienica uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kamienica w obrębie jednostki strukturalnej Rybnica, zwaną dalej zmianą planu, obejmującą obszary położone we wsi Rybnica, zgodnie z załącznikami graficznymi nr 1 i nr 2.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000, który stanowią załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

- 3) 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, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ciągu pieszo-jezdnym – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do ruchu pieszego oraz kołowego;
- 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego między innymi: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne itp., a także kabiny telefoniczne, anteny itp.;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni terenu;
- 4) linii rozgraniczającej tereny – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, którym przypisane są ustalenia planu;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących; nie dotyczy budowli i obiektów małej architektury; okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, galerie, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki o więcej niż 1,5 m, i na długości nie wię-

cej niż  $\frac{1}{4}$  szerokości elewacji frontowej, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających teren, linia nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych;

- 6) obiektach małej architektury – należy przez to rozumieć urządzenia towarzyszące ciągom pieszym, ulicom, placom i innym przestrzeniom publicznym takie jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, rzeźby, fontanny oraz inne o podobnym charakterze;
- 7) obszarze zabudowanym – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych;
- 8) planie – należy przez to rozumieć przepisy niniejszej uchwały wraz z załącznikami graficznymi;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową terenu pokrytą roślinnością lub zalaną wodą na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki;
- 10) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne: ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 11) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję terenu określoną w ustaleniach planu;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, w sposób określony ustaleniami planu;
- 13) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe danego terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie ewidencyjnej w skali 1 : 2000, który stanowią załączniki nr 1 i nr 2;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem;
- 16) uchwale – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały;
- 17) urządzenia budowlane – definicja zgodna z przepisami szczególnymi.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 4.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) agroturystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod formę wypoczynku, która realizowana jest na terenach wiejskich o charakterze rolniczym opartą na bazie noclegowej i aktywności rekreacyjnej, związanej z gospodarstwem rolnym oraz jego otoczeniem (przyrodniczym, produkcyjnym i usługowym);
- 2) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajlbary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne;
- 3) handel detaliczny – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w domach towarowych, halach targowych i handlowych, sklepach itp.;
- 4) komunikacja wewnętrzna – drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe itp.;
- 5) lasy – należy przez to rozumieć funkcję służącą gospodarowaniu leśnemu na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne;
- 6) obsługa firm i klienta – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych, telekomunikacyjnych i projektowych, drobne usługi itp.;
- 7) parking otwarty – należy przez to rozumieć jednopoziomowe miejsca parkingowe opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego, o udziale zieleni powyżej 15% powierzchni parkingu;
- 8) rzemiosło – należy przez to rozumieć usługi wykonywane przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje do wykonywania danej działalności, jak na przykład usługi krawieckie, stolarskie, rymarskie, jubilerskie, introligatorskie, poligraficzne, lutnicze, ślusarskie, a także usługi do nich podobne;
- 9) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych zakwaterowania turystycznego, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, kempingów, gospody, pensjonatów, a także obiekty do nich podobne;
- 10) uprawy rolne – należy przez to rozumieć uprawy rolne, łąki, pastwiska itp.
- 11) wypoczynek, rekreacja – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność urządzeń, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyj-

nych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki itp.;

- 12) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden lub kilka budynków mieszkalnych usytuowanych na wyodrębnionych działkach, zawierających nie więcej niż 2 lokale mieszkalne, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 13) zabudowa zagrodowa – definicja zgodna z przepisami szczególnymi;
- 14) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć zieleni ukształtowaną przez człowieka pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków;
- 15) zieleni izolacyjna – należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej i średniej w zwartych zespołach, lokalizowany głównie wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacji samochodowej lub terenów przemysłowych, ograniczający przedostawanie się zanieczyszczeń.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole literowe identyfikujące tereny;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny bądź postulatyczny.

## DZIAŁ I

### Przepisy ogólne

#### Rozdział 1

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 6. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać skalę, formę i detal architektoniczny charakterystyczny dla regionalnego budownictwa.

#### Rozdział 2

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. W przypadku odkrycia śladów osadnictwa wszelkie roboty ziemne wymagają prowadzenia stałego nadzoru archeologicznego, a w przypadku odkrycia nowych zabytków archeologicznych podjęcie ratowniczych badań archeologicznych.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.779.2011.PK1 z dnia 9 lutego 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 7)

### Rozdział 3

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 8. 1. Na terenie objętym opracowaniem ustala się formę architektoniczną oraz materiały wykończenia dachu i elewacji projektowanej zabudowy na typowe dla architektury regionalnej z jednoczesnym dopasowaniem ich do otaczającej zabudowy, jak i starej zabudowy, typowej dla wsi.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01U, 01ZI, 01KDD, 02KDD, 01ZL, 02ZL, 01R, 02R, 03R obowiązują przepisy szczególne dotyczące Otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Bobru”.

3. Zakaz zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii brzegowej potoku.

4. Obowiązuje pozostawienie pasa niezabudowanego wzdłuż granicy lasu o szerokości co najmniej 30 m.

### Rozdział 4

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 9. W granicach opracowania planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### Rozdział 5

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 10. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się przerwanie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez tereny komunikacji wewnętrznej.

2. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących budynków, znajdujących się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem pozostawienia w obrysie istniejącego budynku części wykraczającej poza ww. linię.

### Rozdział 6

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z innymi ustaleniami planu i regulacjami określonymi w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się wydzielanie nowych granic działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.779.2011.PK1 z dnia 9 lutego 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 11 ust. 2)

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów z drogi krajowej nr 30 znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) na całym obszarze objętym planem na każdym z terenów należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych określonych w Rozdziale III Ustalenia szczegółowe.

## Rozdział 8

### Infrastruktura techniczna

§ 13. 1. Pokrycie potrzeb w zakresie zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym planem nastąpi z istniejącej sieci wodociągowej.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków do oczyszczalni, istniejącej lub planowanej do realizacji siecią kanalizacyjną;
  - 2) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne oraz biologicznych oczyszczalni ścieków, na terenach, gdzie nie ma możliwości włączenia do sieci kanalizacyjnej, o której w mowa w pkt. 1;
- (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.779.2011.PK1 z dnia 9 lutego 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 13 ust. 2 pkt 2)
- 3) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na wszystkich terenach zainwestowanych;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy odprowadzać do gruntu;
- 3) ustala się obowiązek oczyszczania wód opadowych wprowadzanych do ziemi w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie do kanalizacji deszczowej odpływów z powierzchni dachów obiektów kubaturowych.

4. Dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami, gromadzonych w kontenerach i wywożonych przez specjalistyczną firmę na składowisko odpadów komunalnych.

5. Budowę sieci gazowej regulują przepisy szczególne.

6. Dla gazociągu DN 250, PN 1,6MPa ustala się strefę ochronną o szerokości: 30 m, po 15 m od osi gazociągu w obu kierunkach.

7. Dla stref ochronnych określonych w ust. 6, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
- 4) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie min 4 m – po 2 m od osi gazociągu;
- 5) zakaz prowadzenia działalności mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 6) wszelkie inwestycje lokalizacji obiektów należy uzgadniać z operatorem sieci gazowej na zasadach i w zakresie określonym w przepisach szczególnych.

8. Ustala się strefę kontrolowaną dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 PN 8,4MPa o szerokości 8 m, po 4 m od osi w obu kierunkach, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
- 3) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie min. 4 m – po 2 m od osi gazociągu;
- 4) zakaz prowadzenia działalności mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 5) wszelkie inwestycje lokalizacji obiektów należy uzgadniać z operatorem sieci gazowej na zasadach i w zakresie określonym w przepisach szczególnych.

9. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej i planowanej sieci zgodnie z warunkami podanymi przez dostawcę energii.

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy zachować wolny od zabudowy i dostępny dla prowadzenia prawidłowej eksploatacji linii, pas terenu o szerokości minimum 16 m (minimum 8 m od osi linii w obu kierunkach);
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą planu z istniejącą siecią elektroenergetyczną, koszty przebudowy ponosi w całości inwestor.

10. W zakresie telekomunikacji:

- 1) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telekomunikacyjne oraz ustala kontynuację budowy wraz z masztami i antenami dostępu radiowego;
- 2) ustala się obowiązek każdorazowego uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich zadań inwestycyjnych i remontowych w zakresie kolizji z urządzeniami zarządcy.

11. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach szczególnych.

12. Ustala się strefę ochronną terenów kolejowych, przedstawioną na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy szczególne.

13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 2) stosowanie paliwa ekologicznego do celów grzewczych.

14. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora.

15. Obowiązują powierzchnie utwardzone na terenach, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnych lub chemicznymi.

## Rozdział 9

### Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

§ 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

## DZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej turystycznej oraz zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 01MN/UT, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) turystyka,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) wypoczynek rekreacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) gastronomia,
  - b) handel detaliczny,
  - c) obsługa firm i klienta,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) parking otwarty,
  - f) komunikacja wewnętrzna;
- 3) dopuszczalna lokalizacja urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, małej architektury.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz wykraczania poza granice terenu uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, o których mowa w przepisach szczególnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów

i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków równą 13 m, licząc od najniższego punktu poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachowej;
- 4) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji wynosi 3, łącznie z poddaszem;
- 5) co najmniej 35% działki należy zagospodarować jako powierzchnie nie utwardzone, w formie zieleni urządzonej;
- 6) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 50% działki na powierzchnie biologicznie czynną;
- 7) obszar zabudowany nie może przekroczyć 30% powierzchni działki;
- 8) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 0,4.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się zmniejszanie minimalnej powierzchni działki o 10% w przypadku braku możliwości uzyskania powierzchni o której mowa w pkt. 1;
- 3) dopuszcza się podział wtórny pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi;

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.779. .2011.PK1 z dnia 9 lutego 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 15 ust. 4 pkt 3)

- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki 25 m dla zabudowy wolnostojącej oraz 15 m dla zabudowy bliźniaczej, 7,5 m dla zabudowy szeregowej;
- 5) ustala się kąt nachylenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej daną działkę mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu od istniejących oraz projektowanych dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej oraz ciągów pieszo-jezdných;
- 2) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 1, lit. a, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych;
- 3) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 1, lit. b, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny;

- 4) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc;
- 5) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. b, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 01RM/MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) agroturystyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) handel detaliczny,
  - b) obsługa firm i klienta,
  - c) rzemiosło,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) komunikacja wewnętrzna;
- 3) dopuszczalna lokalizacja urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, małej architektury.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, o których mowa w przepisach szczególnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków równą 13 m, licząc od najniższego punktu poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachowej;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 3 łącznie z poddaszem;
- 5) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 60% działki na powierzchnie biologicznie czynną;
- 6) co najmniej 35% działki należy zagospodarować jako powierzchnie nie utwardzone, w formie zieleni urządzonej;
- 7) obszar zabudowany nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 8) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 0,4.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) dopuszcza się zmniejszanie minimalnej powierzchni działki o 10% w przypadku braku możliwości uzyskania powierzchni o której mowa w pkt. 1;
  - 3) dopuszcza się podział wtórny pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi;
- (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.779. .2011.PK1 z dnia 9 lutego 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 16 ust. 4 pkt 3)
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
  - 5) ustala się kąt nachylenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej daną działkę mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów od dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej oraz ciągów pieszo-jezdnymi;
- 2) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 1, lit a i b, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny;
- 3) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 1, lit. c, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych;
- 4) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 01U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) turystyka,
  - b) wypoczynek, rekreacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) gastronomia,
  - d) handel detaliczny,
  - e) parking otwarty,
  - f) komunikacja wewnętrzna;
- 3) dopuszczalna lokalizacja urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;

2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, o których mowa w przepisach szczególnych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązuje zagospodarowanie przestrzeni publicznej przed obiektem zielenią urządzoną z drzewami ozdobnymi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczającej teren zieleni izolacyjnej;
- 2) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 30° do 45°;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków równą 13 m, licząc od najniższego punktu poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachowej;
- 4) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji wynosi 3, łącznie z poddaszem;
- 5) co najmniej 40% działki należy zagospodarować jako powierzchnie nie utwardzone, w formie zieleni urządzonej;
- 6) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 50% działki na powierzchnie biologicznie czynną;
- 7) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 30% powierzchni działki;
- 8) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 0,4.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział wtórny pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi;  
(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.779.2011.PK1 z dnia 9 lutego 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 17 ust. 5 pkt 1)
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki 25 m;
- 4) ustala się kąt nachylenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej daną działkę mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady dotyczące komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie od dróg publicznych klasy dojazdowej oraz ciągów pieszo-jezdnich;
- 2) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 1, lit. a, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych;

3) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. c, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc;

4) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, pkt 2, lit. d, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

**§ 18.** Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami 01ZL – 04ZL, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i szlaków pieszych po istniejących drogach leśnych,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej na szlakach i ścieżkach, o których mowa w lit. a,
  - c) lokalizacje dróg i tablic, o których mowa w lit. a i b, należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą lasu.

**§ 19.** Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 01ZI, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni izolacyjna;
- 2) dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nakaz ochrony zadrzewień i konieczność nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

**§ 20.** Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 01R-03R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne;
- 2) dopuszcza się lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych w postaci ścieżek spacerowych i rowerowych, łąk rekreacyjnych;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów wyłącznie od dróg publicznych klasy dojazdowej i ciągów pieszo-jezdnich.

**§ 21.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości co najmniej 10 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) dopuszcza się obustronne ciągi piesze o maksymalnej szerokości 2,25 m;

- 4) dopuszcza się wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury.

§ 22. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 01KDD - 02KDD, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m;
- 2) zakaz podłączania do drogi krajowej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości co najmniej 6m od linii rozgraniczającej drogi;
- 4) obowiązują obustronne chodniki, z zastrzeżeniem punktu 3;
- 5) w przypadku braku możliwości budowy chodnika, dopuszcza się stosowanie wspólnej jezdni przeznaczonej dla ruchu pieszego i kołowego;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.

§ 23. Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 01KDP, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 7 m;
- 2) dopuszcza się wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury.

### DZIAŁ III

#### Ustalenia końcowe

§ 24. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 5%.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kamienica.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

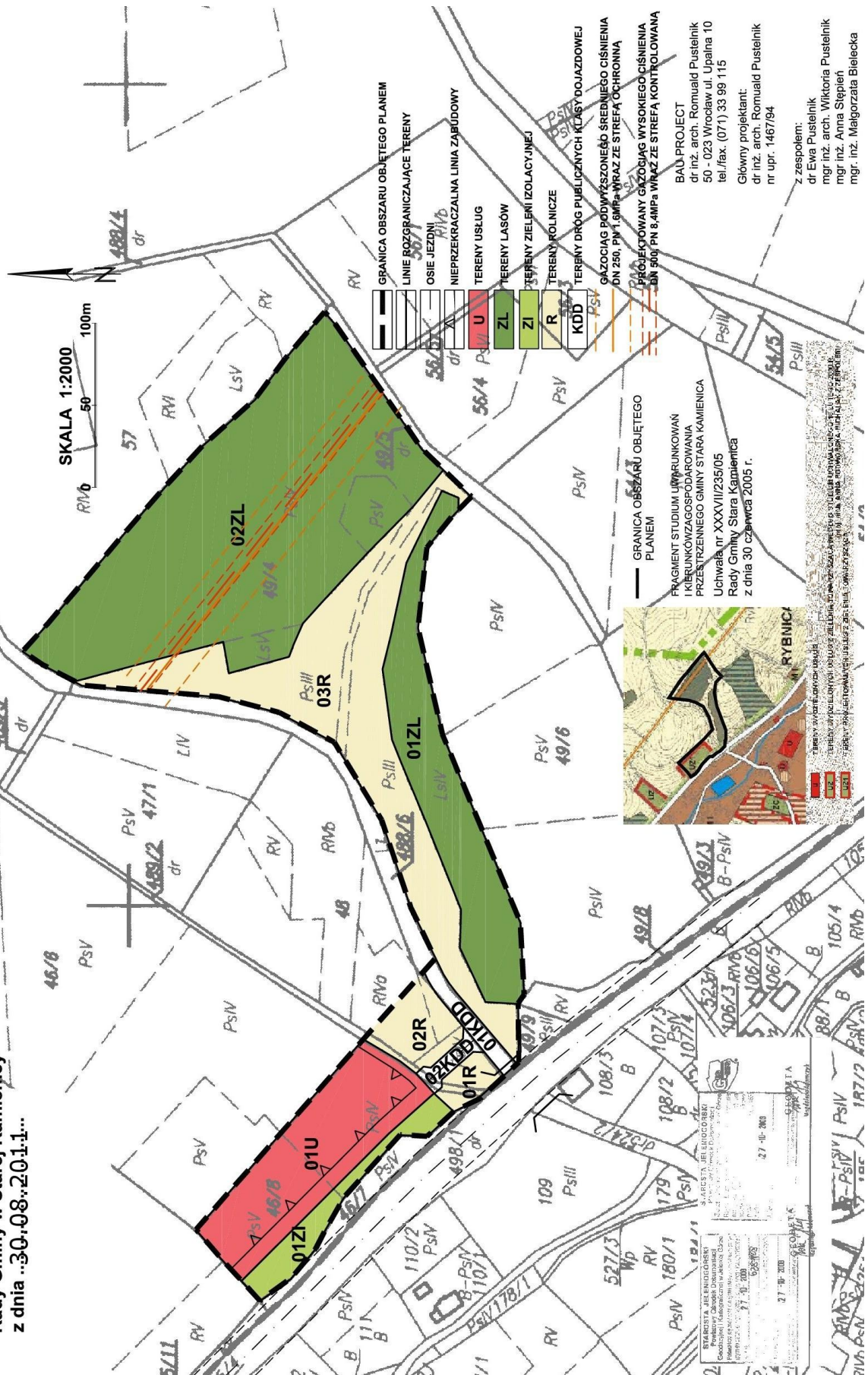
Przewodnicząca Rady Gminy:  
*Jolanta Kuczevska*



Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/95/11 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 30 sierpnia 2011 r.

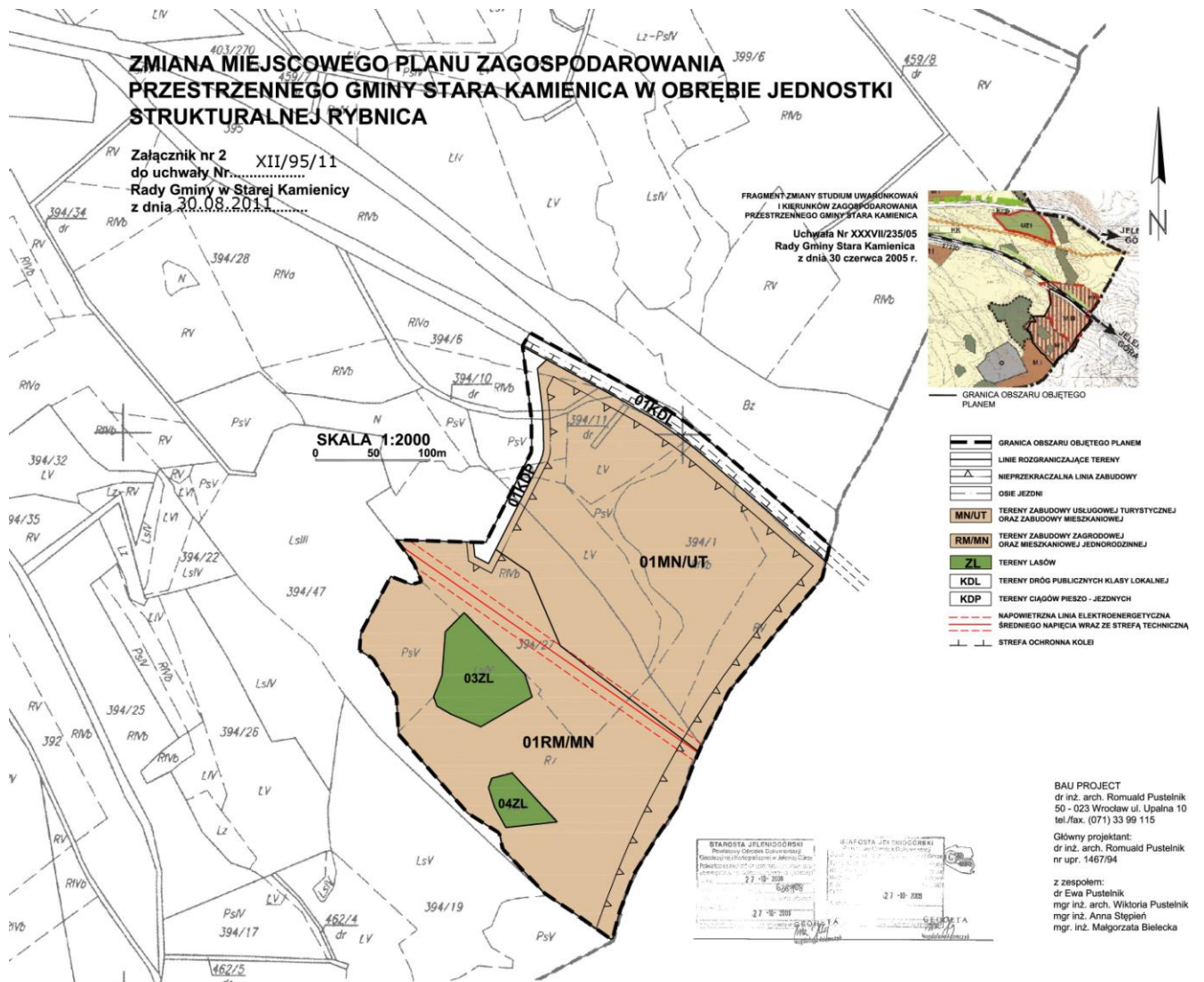
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STARA KAMIENICA W OBRĘBIE JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ RYBNICIA**

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr...XII/95/11  
Rady Gminy w Starej Kamienicy  
z dnia ..30.08.2011..



z zespołem:  
dr Ewa Pustelnik  
mgr inż. arch. Wiktoria Pustelnik  
mgr inż. Anna Stępien  
mgr inż. Małgorzata Bielecka

Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/95/11 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 30 sierpnia 2011 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XII/95/11 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 30 sierpnia 2011 r.

## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Stara Kamienica rozstrzyga o sposobie rozpatrzeniu uwag, wniesionych do projektu planu.

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kamienica w obrębie jednostki strukturalnej Rybnica był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Kamienica w dniach od 16 lutego 2011 r. do 8 marca 2011 r.

2. Informację o terminach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości zgłoszenia uwag Wójt Gminy Stara Kamienica ogłosił za pomocą komunikatu (ogłoszenia/obwieszczenia) umieszczonego w gazecie lokalnej „Nowiny Jeleniogórskie” (dnia 18 lutego 2011 r.) oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Stara Kamienica. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko.

3. Uwagi, które wpłynęły do projektu ww. planu wyłożonego do publicznego wglądu, rozstrzyga się w następujący sposób:

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi   | Treść uwagi  | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag |          | Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Starej Kamienicy |          | Uwagi   |
|-----|-------------------|---|--|--|--|---|----------|---|----------|---|
|     |                   |   |  |  |  | uwzgl.  | niewużg. | uwzgl.  | niewużg. |   |
| 1.  | 23.02.2011 r.     | Stanisław WojnoPrezes - OSP Rybnica, Edward Stefańczyk - Sołtys Wsi Rybnica, Zenon Szkuclarek - Przewodniczący Rady Sołeckiej | W związku z przeprowadzoną w dniu 16 lutego 2011 roku dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany mpzp gminy Stara Kamienica w obrębie jednostki strukturalnej Rybnica, składamy wniosek o przesunięcie proponowanego zbiornika wodnego o proponowanych wymiarach równoległe do cieku wodnego „Młynówka”. Ustalenia dyskusji publicznej to konieczność zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 561/36 na której zaprojektowany jest ww. zbiornik. Prosimy więc Wójta Gminy Stara Kamienica o wszczęcie procedury zmiany studium dla tego terenu. | działka nr 561/36                              | tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych        |   | niewużg. |   | niewużg. | Nie można uwzględnić uwagi w przedmiotowym projekcie planu ze względu na konieczność zgodności planu miejscowego ze studium. Obszar wyłączony z granic opracowania planu. |
| 2.  | 15.03.2011 r.     | Ryszard Rudelul, Jelenia  | W związku ze zmianą miejscowego planu  | działki nr 394/27, 394/1                       | tereny zabudowy usługowej  |   | niewużg. |   | niewużg. | Na terenie działek 394/27,  |

|  |  |      |   |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|------|---|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  | Góra | zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Kamienica w obrębie jednostki strukturalnej Rybnica, projekt na dzień 03.02.2011 r. odnoszący się do dz. 394/27, dz. 394/1 wnoszący o zaprojektowanie drugiej drogi wzdłuż granicy lasu i działek znajdujących się w mieście Jelenia Góra, jest tam dogodny spadek co ułatwi wjazd na działki. Wnoszę o zabudowę całej działki 394/27 w miarę możliwości, gdyż pozostawienie tego na cele rolne nie zda egzaminu, maszyny tam będą miały trudny dojazd. |  | turystycznej oraz zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej |  |  |  |  | 394/1 przeznaczonych pod funkcję MN/UT i RM/MN plan dopuszcza możliwość budowy dróg wewnętrznych. Uwaga dotycząca objęcia zabudową całej działki nr 394/27 dotyczy obszarów znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem. |
|--|--|------|---|--|--|--|--|--|--|--|

Załącznik nr 4 do uchwały nr XII/95/11 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 30 sierpnia 2011 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy w Starej Kamienicy rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

#### **Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kamienica w obrębie jednostki strukturalnej Rybnica**

1. Wszelkie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym również infrastruktury komunikacyjnej zostały zawarte w tekście uchwały do planu w paragrafach: „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji”, „infrastruktura techniczna” oraz w ustaleniach szczegółowych.

2. W zakresie należącym do zadań własnych gminy Stara Kamienica zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

- 1) budowa i przebudowa dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD - 02KDD oraz ciągu pieszego 01KDP. Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące rozwiązaniom komunikacyjnym, w tym m.in.: urządzenia ochrony terenów przyległych przed tzw. „zanieczyszczeniami komunikacyjnymi”, a także przebudowę infrastruktury technicznej związanej z realizacją inwestycji komunikacyjnych
- 2) docelowo zaopatrzenie w sieć wodociągową wszystkich obszarów zainwestowania
- 3) w zakresie odwodnienia i odprowadzenia wód deszczowych – ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych na wszystkich terenach zainwestowanych w granicach działki, natomiast tereny niezainwestowane odwadniane będą w oparciu o istniejący układ rowów melioracyjnych, z obowiązkiem monitorowania ich przepływów nie powodujących obniżenia poziomu wód gruntowych.

#### **Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy Stara Kamienica;
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy Stara Kamienica w ramach m.in.:
  - a) finansowania inwestycji drogowych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji samorządu województwa,

- d) dotacji samorządu województwa,
  - e) innych kredytów i pożyczek bankowych,
  - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.
4. Dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kamienica w obrębie jednostki strukturalnej Rybnica, opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiającą szczegółowo zestawienie prognozowanych kosztów gminy.