RADA GMINY KOBIERZYCE

UCHWAŁA Nr XXII/283/08
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 4 lipca 2008 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu położonego u zbiegu dwóch ulic w południowo-zachodniej części wsi Księginice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr VI/60/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 lutego 2007r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce" uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce Uchwałą Nr VII/70/07 z dnia 20 marca 2007r. - Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu położonego u zbiegu dwóch ulic w południowo-zachodniej części wsi Księginice.

§ 2.

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

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica opracowania,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem,
   5) symbole określające udokumentowane stanowiska archeologiczne.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych a także akty prawa miejscowego,
4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie,
5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu,
6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §3 ust.1 pkt 4.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

1) handel detaliczny - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, 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.;
2) 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 i telekomunikacyjnych; działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie, itp.

§ 6.

Dla terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) uzupełniające:
   a) usługi nieuciążliwe z zakresu handlu detalicznego, obsługi firm i klienta w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
   b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 7.

W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

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

1) zakaz lokalizowania obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
3) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych.

§ 9.

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

1) W obrębie znajdujących się na terenie opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.
2) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, należy uzyskać pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metoda wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa.
3) Na rysunku planu oznaczono lokalizację chronionego stanowiska archeologicznego 21/79/82-28 AZP - ślad osadnictwa kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich, osada kultury łużyckiej, pradziejowy ślad osadnictwa, neolityczny ślad osadnictwa.

§ 10.

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

1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami dróg dojazdowych, będących poza granicami opracowania,
2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%,
3) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
4) liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
5) dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna o podziałach symetrycznych,
6) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące wyłącznie parterowe o geometrii dachu odpowiadającej formie dachu budynku mieszkalnego,
7) powierzchnia użytkowa przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 50 m^2 powierzchni działki,
8) obowiązuje zapewnienie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich przez właściciela lub władającego we własnym zakresie, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
9) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla każdego

jednorodzinnego budynku mieszkalnego,

10) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję usługową, inwestor zobowiązany jest, poza miejscami parkingowymi dla funkcji mieszkaniowej, zapewnić nie mniej niż:
   a) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6m^2 do 20m^2,
   b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21m^2 do 50m^2,
11) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych.

§ 11.

W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1 ustala się:

1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 1500 m^2,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 750 m^2,
2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
3) szerokość frontu działek co najmniej:
   a) dla zabudowy wolnostojącej 20 m,
   b) dla zabudowy bliźniaczej 18 m,
4) ustalenia o których mowa w pkt. 1) i 3) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
5) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w pkt. 1) i pkt. 3).

§ 13.

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.

§ 14.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Art. 35 ustawy stosuje się odpowiednio.

§ 15.

Infrastruktura techniczna:

1) Sieć wodociągowa:
   a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego ASUW Księginice, lub z innego źródła zaopatrzenia w wodę na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
   b) dodatkowe zasilanie w wodę wodociągu grupowego, o którym mowa w pkt.1, poprzez budowę i rozbudowę sieci oraz urządzeń wodociągowych poza obszarem objętym planem na warunkach określonych przez użytkownika sieci,

c) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na tereny objęte planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców,
d) wymianę odcinków sieci wodociągowej, które ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwalają na dostawę wody (w odpowiedniej ilości i odpowiednim ciśnieniu) do terenów objętych planem,
e) zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10m^3/dobę.

2) Energia elektryczna:
   a) przez teren objęty planem przebiega napowietrzna linia energetyczna SN wraz z obszarem oddziaływania wolnym od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi,
   b) dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN - wówczas obszar oddziaływania stosuje się zgodnie ze zmienionym przebiegiem linii,
   c) dopuszcza się skablowanie odcinka linii napowietrznej średniego napięcia,
   d) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych - wówczas obszar oddziaływania narysowany na rysunku jest nieobowiązujący,
   e) w granicach obszaru oddziaływania napowietrznych 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.
   f) W sąsiedztwie terenu objętym planem przebiega istniejąca linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV.
   g) W granicach obszaru objętego zmianą planu wyznacza się obszar oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia, stanowiący postulowany obszar ograniczonego użytkowania o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii).
   h) W obszarze oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia obowiązują następujące ustalenia:
      - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
      - zakaz sadzenia drzew,
      - dopuszcza się lokalizację parkingów, placów składowych, magazynów, budynków gospodarczych i garażowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez administratora sieci.
   i) Dopuszcza się zmniejszenie obszaru oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia w przypadku zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych.
   j) Przy zastosowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających zmniejszenie obszaru oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia, obowiązuje szerokość obszaru określona przez administratora sieci.
   k) Przy zmianie przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia, obszar oddziaływania stosuje się zgodnie ze zmienionym przebiegiem linii.
   l) W przypadku skablowania linii energetycznych wysokiego napięcia, wyznaczony w planie obszar oddziaływania przestaje obowiązywać.
   m) Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

3) Kanalizacja:
   a) odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno–tłocznym poprzez planowany układ kanalizacji sanitarnej do istniejącej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej w

obrębie Kobierzyce lub do innego odbiornika ścieków komunalnych na warunkach określonych przez użytkownika sieci,

b) dopuszcza się budowę dodatkowych przepompowni ścieków, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora,
c) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
d) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
   - szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczani 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,
   - po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.

4) Wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora.
5) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
6) Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
7) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy.
8) Obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
9) Dostawa gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez operatora sieci.
10) Realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
11) Stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 16.

W zakresie układu komunikacyjnego obowiązuje obsługa terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1 z terenów ulic dojazdowych, bezpośrednio przyległych do terenu opracowania od strony południowej i zachodniej.

§ 17.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 w wysokości 30%.

§ 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.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXII/283/08
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 4 lipca 2008r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu terenu położonego u zbiegu dwóch ulic w południowo-zachodniej części wsi Księginice.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXII/283/08
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 4 lipca 2008r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU TERENU POŁOŻONEGO U ZBIEGU DWÓCH ULIC W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI KSIĘGINICE, 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.