



RADA GMINY KOBIERZYCE

UCHWAŁA Nr LXIII/667/06 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 31 sierpnia 2006 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ulicach: Radosnej oraz Sezamkowej w zachodniej części wsi Wysoka.

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 zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XLIX/551/05 z dnia 8 września 2005r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ulicach: Radosnej oraz Sezamkowej w zachodniej części wsi Wysoka, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu planu z zapisem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce (Uchwała Nr XL/506/05 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 marca 2005 roku), uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ulicach: Radosnej oraz Sezamkowej w zachodniej części wsi Wysoka - zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

1. niniejszej uchwały stanowiącej tekst planu;
2. rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granic obszarów objętych planem, funkcji terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, nieprzekraczalnych linii zabudowy, granicy strefy ochronnej cieków, strefy lokalizacji stanowiska archeologicznego, zasięgu zalewu powodzi z 1997r., przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, stref bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia, przebiegu linii energetycznej średniego napięcia wraz ze strefą wyłączoną spod zabudowy.

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1 uchwały;
2. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
3. **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku;
5. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami;
6. **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, towarzyszące budynki gospodarcze, garaże oraz obiekty małej architektury;
7. **modernizacji obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć remonty i przebudowy obiektów budowlanych.

ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN 1**, **MN 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej**.
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszącej funkcji usługowej wbudowanej w obiekty mieszkaniowe,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa powinna być realizowana wyłącznie w układzie wolnostojącym,
 - b) dla nowych budynków oraz przebudowy, rozbudowy lub odbudowy budynków istniejących, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 6,0 m od linii rozgraniczających teren komunikacji drogowej oznaczony symbolem: KDD oraz od dróg gminnych położonych poza granicą opracowania – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8,0 m od linii rozgraniczających terenu komunikacji drogowej oznaczonego symbolem KDL (droga powiatowa nr 1951D) – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) istniejące budynki lub ich części niespełniające ustalonych w planie warunków dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy mogą być wyłącznie remontowane,
 - d) ustala się, że przy podziale terenu minimalna powierzchnia docelowej działki budowlanej powinna wynosić min. 800 m²,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. d) o 10%,
 - f) ustalenia o których mowa w lit. d) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną.
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej: 40 % powierzchni działki budowlanej, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej min 30 % powierzchni działki,
 - c) wysokość budynków, liczona od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, nie może przekroczyć: 9,0 m dla budynków mieszkalnych przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje, w tym jedna w dachu (nie licząc piwnic),
 - d) wysokość budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, nie może przekroczyć: 7,0 m,
 - e) dla obiektów mieszkaniowych obowiązują dachy symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

- f) w granicach działki budowlanej należy zapewnić min. dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej dodatkowo min jedno stanowisko na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej związane z funkcją usługową.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN/U** dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) lokalizację zabudowy usługowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa powinna być realizowana wyłącznie w układzie wolnostojącym,
 - b) dla nowych budynków oraz przebudowy, rozbudowy lub odbudowy budynków istniejących, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) istniejące budynki lub ich części niespełniające ustalonych w planie warunków dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy mogą być wyłącznie remontowane,
 - d) ustala się, że przy podziale terenu minimalna powierzchnia docelowej działki budowlanej powinna wynosić min. 800 m²,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. d) o 10 %,
 - f) ustalenia o których mowa w lit. d) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej: 30 % powierzchni działki budowlanej, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej min 20 % powierzchni działki,
 - c) wysokość budynków, liczona od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, nie może przekroczyć: 10,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych przy czym dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje, w tym jedna w dachu (nie licząc piwnic),
 - d) wysokość budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, nie może przekroczyć 7,0 m,
 - e) dla obiektów mieszkaniowych obowiązują dachy symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) w granicach działki budowlanej należy zapewnić min. dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej dodatkowo min jedno stanowisko na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej związane z funkcją usługową.

§ 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Funkcja wiodąca terenu: **teren publicznej komunikacji drogowej.**
2. Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację ulicy kl. „D”- dojazdowej.
3. Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
 - b) ulica zakończona placem do zawracania,
 - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m.

§ 6

Terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Wyznacza się strefę bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 32,5 m (granice w odległości 16,25 m od gazociągu), w obrębie której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkaniowo – usługowych oraz rozbudowę istniejących budynków z funkcją usługową,
 - 2) zagospodarowanie terenu winno zapewnić swobodny dojazd do gazociągu oraz swobodne przemieszczanie się wzdłuż gazociągu,
 - 3) wyklucza się prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - 4) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 4,0 m (po 2,0 m od gazociągu).
2. Wyznacza się strefę bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m (granice w odległości 15,0 m od gazociągu), w obrębie której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz rozbudowę istniejących,
 - 2) zagospodarowanie terenu winno zapewnić swobodny dojazd do gazociągu oraz swobodne przemieszczanie się wzdłuż gazociągu,
 - 3) wyklucza się prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - 4) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 4,0 m (po 2,0 m od gazociągu).
3. Wyznacza się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 4,0 m (granice w odległości 2,0 m od gazociągu), w obrębie której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wyklucza się lokalizację budynków,
 - 2) zagospodarowanie terenu winno zapewnić swobodny dojazd do gazociągu oraz swobodne przemieszczanie się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
 - 3) wyklucza się prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - 4) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów.
4. Lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w strefach bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w strefie kontrolowanej wymaga uzgodnienia z administratorem gazociągu.
5. Wyznacza się strefę od linii energetycznej średniego napięcia o szerokości 10,0 m (po 5,0 m od osi linii), w granicach której, do czasu skablowania lub przełożenia linii, wyklucza się lokalizację budynków.
6. W terenie oznaczonym symbolem MN2, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem WS (wody powierzchniowe), wyznacza się strefę ochronną cieków wodnych, w obrębie której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wyklucza się lokalizację ogrodzeń oraz obiektów nie związanych z regulacją cieków.
 - 2) Wyklucza się trwałe składowanie surowców i materiałów masowych.
 - 3) Dopuszcza się zagospodarowanie jedynie zielenią niską.
 - 4) Obowiązuje zapewnienie dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji oraz prac inwestycyjnych.

7. W terenie oznaczonym symbolem MN2 w obrębie określonego na rysunku planu obszaru objętego zasięgiem zalewu powodzi z 1997r, na etapie realizacji inwestycji kubaturowych należy uwzględnić zagrożenie zalania wodami powodziowymi.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznej.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

W granicach obszaru objętego planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10

Zasady uzbrojenia terenów oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - 1) Zaopatrzenie budynków w wodę winno odbywać się z istniejącej sieci wodociągowej.
 - 2) Wyklucza się budowę własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30,0 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.
 - 3) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 4) Obowiązuje odprowadzanie ścieków opadowych docelowo do kanalizacji deszczowej.
 - 5) Dopuszcza się rozprowadzenie ścieków opadowych na działce własnej, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych.
 - 6) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi winny być utwardzone i skanalizowane.
 - 7) Ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora.
 - 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną winno odbywać się z istniejącej sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
 - 9) Zaopatrzenie w gaz winno odbywać się z rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
 - 10) Ogrzewanie budynków paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń jak olej opałowy, energia elektryczna, gaz i inne uznane za ekologiczne.
 - 11) Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych winno odbywać się poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko odpadów komunalnych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) Istniejące sieci infrastruktury technicznej położone w granicach obszaru objętego planem mogą być modernizowane przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania.
 - 2) Nowe sieci infrastruktury technicznej powinny być lokalizowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie oraz w sposób zapewniający dostęp do sieci w trakcie ich konserwacji i modernizacji.
 - 3) Urządzenia infrastruktury technicznej, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów i które nie będą mogły być realizowane w sąsiednich terenach komunikacji, mogą być

realizowane w liniach rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 11

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Zagospodarowanie działek budowlanych winno w maksymalnym stopniu uwzględniać zachowanie istniejącego drzewostanu.
2. Wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków.
3. Wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi wymagają uzyskania zgody ich właścicieli.

§ 12

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszarów objętych planem ustala się, wyznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 3/87/81-28 AZP – wczesnośredniowieczne ślady osadnictwa, osada ludności kultury łużyckiej.
2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz w jego najbliższym sąsiedztwie, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu w zakresie nadzoru archeologicznego.
 - 2) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, to jest przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.
3. Z uwagi na możliwość dokonania odkryć stanowisk archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji, na pozostałym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7- dniowym wyprzedzeniem.
 - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 13

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30 %.

§ 15

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
2. Załącznik nr 2 – Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3. Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 17

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

Załącznik nr 2 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ulicach: Radosnej oraz Sezamkowej w zachodniej części wsi Wysoka.

SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

1. Ustala się następujący sposób realizacji inwestycji infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – przewiduje się budowę sieci,
 - 2) w zakresie realizacji sieci drogowej – przewiduje się modernizację drogi publicznej KDD.
2. Ustala się następujące źródła finansowania realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – Gmina Kobierzyce;
 - 2) w zakresie realizacji sieci drogowej – Gmina Kobierzyce.

Załącznik nr 3 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ulicach: Radosnej oraz Sezamkowej w zachodniej części wsi Wysoka.

ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ulicach: Radosnej oraz Sezamkowej w zachodniej części wsi Wysoka do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 06 lipca do 04 sierpnia 2006r., a także w okresie następnych 14 dni nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.