



RADA GMINY KOBIERZYCE

UCHWAŁA Nr LXIV/694/06 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 28 września 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Kuklice.

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 XXXVII/471/05 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27.01.2005 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Kuklice.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 3.

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) strefy ochrony konserwatorskiej: „OW” obserwacji archeologicznej,
 - 6) przebieg sieci infrastruktury technicznej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4.

Ilekoć 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 1:2000 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 2.

§ 5.

Dla terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:

1. oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- a) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
- ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery.

- b) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi oznaczonej symbolem KDL,
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
- co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
- wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
- dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
- w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
- należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
- ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych.

2. Oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usług z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, bazy sprzętowo transportowej, usług rzemiosła, administracji gospodarczej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna wraz z urządzeniami i sieciami.
- Na terenie, o którym mowa w ust. 2 obowiązują następujące ustalenia:
- a) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
 - ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery.
 - b) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi oznaczonej symbolem KDL,
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
 - co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - nie określa się formy dachu i rodzaju pokrycia,
 - budynki usługowe nie mogą być wyższe niż budynki mieszkalne,
 - garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
 - ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych.
3. oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-1 do R-10, przeznaczenie podstawowe: użytki rolne;
 4. oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZL-1 do ZL-17, przeznaczenie podstawowe: lasy;
 5. oznaczonych na rysunku planu symbolem OG, przeznaczenie podstawowe: grzebaliska zwierząt;
 6. oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-1 do WS-15, przeznaczenie podstawowe: wody otwarte – ciek Sławka i rowy melioracyjne;
 7. oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDL-1 do KDL-3, przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne;
 8. oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe;
 9. oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDg-1 do KDg-6, przeznaczenie podstawowe: drogi śródpolne transportu rolnego.

§ 6.

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

§ 7.

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

- 1) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 2) na terenie objętym planem znajduje się teren ekosystemu wodno-łąkowego, w obrębie którego należy dążyć do zachowania istniejącej obudowy biologicznej cieków oraz wzbogacenia i uzupełnienia istniejących nasadzeń:
 - a) zakazu lokalizacji inwestycji kubaturowych,
 - b) zakazu zabudowy poprzecznej dna dolin rzecznych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem ZL obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu.

§ 8.

Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W granicach terenu objętego planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, o numerach: 5/42/83-27, 4/41/83-27, 1/38/83-27, 2/39/83-27, 3/40/84-27, 6/54/84-27, 11/59/83-27, 12/60/83-27, 13/61/83-27, 7/55/83-27, 10/58/83-27, 9/57/83-27, 8/56/83-27.
- 2) Dla części terenu ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze uzyskać wytyczne właściwych służb ochrony zabytków co do konieczności prac ziemnych i uzyskać zezwolenie, w zakresie określonym w tych wytycznych na prace archeologiczne i wykopaliskowe.
- 3) Prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych możliwe jest po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, na które należy uzyskać zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 4) Prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych poza zasięgiem stanowisk archeologicznych możliwe jest po powiadomieniu służb ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 5) Ratownicze badania archeologiczne i wykopaliskowe, o których mowa w pkt. 2 i 3 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL, KDD stanowiących obszar przestrzeni publicznej, określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

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

§ 10.

W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym

terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11.

Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu MN powierzchnia nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą nie może być mniejsza niż 1500 m² a dla zabudowy bliźniaczej 750 m²,
- 2) dla terenu MN/U powierzchnia nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo usługową nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- 3) w uzasadnionych przypadkach wskaźnik o którym mowa w punkcie 1 i 2 może ulec zmniejszeniu o 10%.

§ 12.

Określa się dla terenów, o których mowa w § 5 pkt 3 i 4 szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną;
- 2) możliwość lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 1 i zgodnie z przepisami odrębnymi, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym, napowietrznych i podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację na terenach oznaczonych symbolem R, z zastrzeżeniem pkt 1 telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych wraz z niezbędnymi urządzeniami zasilającymi przy następujących kryteriach:
 - a) powierzchnia działki nie może być większa niż 100 m² i posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez inne drogi,
 - b) teren działki należy ogrodzić w sposób uniemożliwiający przebywanie osobom postronnym,
 - c) minimalna odległość od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub terenów na których takie budynki mogą powstać, musi być większa niż 800 m.

§ 13.

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.

§ 14.

Infrastruktura techniczna:

- 1) Sieć wodociągowa:
zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wodociągowych, zlokalizowanych na terenie inwestora, o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.
- 2) Melioracje:
 - a) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - b) uzgodnić prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,
 - c) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej, inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na własny koszt, pod nadzorem osoby posiadającej niezbędne uprawnienia.
- 3) Kanalizacja:

- a) docelowo odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do komunalnej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) przewody kanalizacji sanitarnej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej,
 - d) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcą posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych.
 - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
 - e) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
- 4) Energia elektryczna:
- a) przez teren objęty planem przebiegają napowietrzne linie energetyczna SN ze strefa techniczną w której obowiązuje zakaz zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach sieci od skrajnych przewodów,
 - b) dopuszcza się skablowanie sieci SN i w takim przypadku ustalenia ograniczające zabudowę określone w punkcie a), nie obowiązują.
- 5) Przez teren planu przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną, w której operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.
- 6) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
- 7) Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 15.

Określa się następujący układ komunikacyjny:

- 1) Ustalenia ogólne:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg należy, w zależności od potrzeb lokalizować chodniki i/lub ścieżki rowerowe,
 - c) ewentualne włączenia komunikacyjne należy realizować na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) KDL-1 – droga powiatowa nr 1962D, klasy „L” lokalna, zgodnie z rysunkiem planu w granicach własności,
 - b) KDL-2 – droga powiatowa nr 1961D, klasy „L” lokalna, 12 m,
 - c) KDL-3 - droga powiatowa nr 1962D, klasy „L” lokalna, 12 m wraz z poszerzeniem do parametrów drogi lokalnej klasy „L” o szerokości 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) KDD droga dojazdowa, zgodnie z rysunkiem planu w granicach własności,
 - e) KDg – drogi śródpolne – transportu rolnego: zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dla dróg oznaczonych symbolem KDg ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

§ 16.

Dla terenów w granicach planu ustala się stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w wysokości 1%; z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN/U, dla których ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 18.

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

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LXIV/694/06
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 28 września 2006**

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBRĘBU KUKLICE**

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 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBREBU KUKLICE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kuklice inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------|------|
| – sieci wodociągowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 40 m |
| – sieci kanalizacji sanitarnej (projektowane) o łącznej długości ok. | 40 m |

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- | | |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| – szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wyniesie | 2.400,- zł. |
| – szacunkowy koszt realizacji kanalizacji wyniesie | 11.200,- zł. |

Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie **13.600,- zł.**

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu, ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz.U. z 2000r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych,
- możliwe jest obniżenie cen realizacji dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w procedurze przetargowej na wykonanie tych inwestycji.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy.

Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a investorem inwestycji niedrogowej.