

UCHWAŁA NR XLII/510/10
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 26 lutego 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
południowej części parku w obrębie Magnice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XX/250/08 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 kwietnia 2008 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części parku w obrębie Magnice oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części parku w obrębie Magnice, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 10, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) infrastruktura techniczna:

- a) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, stacje transformatorowe słupowe lub kontenerowe, urządzenia pomiarowe, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
- b) sieci kanalizacji sanitarnej, przepompownie ścieków, separatory substancji ropopochodnych i chemicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
- c) sieci kanalizacji deszczowej, studnie chłonne, zbiorniki z funkcją retencyjną, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
- d) sieci ciepłownicze wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
- e) sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
- f) sieci telekomunikacyjne, rozdzielnie, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
- b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
- c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
- d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy,

gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;

- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 4) przeznaczenie terenu lub przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 5) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu.

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

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

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. Ustala się następującą kategorię podstawowego przeznaczenia terenu - zieleń parkowa: tereny przeznaczone pod zieleń parkową wraz z obiektami małej architektury.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 4) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan;
- 5) stosownie do przepisów odrębnych, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach oznaczonych na rysunku planu, ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące nakazy i zakazy:
 - a) obowiązuje pierwszeństwo działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych, dopuszcza się lokalizację „domu ogrodnika”,
 - b) zakaz wprowadzania innych nowych obiektów kubaturowych,
 - c) zakaz podziału przedmiotowej części parku (wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 243 z dnia 28.07.1950r.),
 - d) należy zachować historyczny układ przestrzenny (kompozycję zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie, ciek i zbiorniki wodne, instalacje wodne i inne historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń),
 - e) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu,
 - f) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - g) wszelkie zamierzenia i działania na obszarze strefy “A” należy konsultować i uzgadniać

z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych - wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie robót ziemnych, wymagają pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora 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 pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się obowiązek zapewnienia możliwości wykonywania prac konserwacyjno – remontowych koryta cieku Czarna Sławka, poprzez pozostawienie pasa terenu o szerokości min. 3 m wzdłuż głównej krawędzi cieku, wolnego od wszelkiej zabudowy.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 2) dla dróg o których mowa w pkt 2, obowiązuje zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym realizacja placów do zawracania;
- 3) przed rozpoczęciem budowy, ustala się obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie 1ZP;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się obowiązek sporządzenia dokumentacji technicznej, zawierającej sposób odbudowy sieci urządzeń melioracji szczegółowych, przed przystąpieniem do prac w jej obrębie;
- 4) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z zarządcą sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynku w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie budynku w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- b) szczegółowe warunki wykonania przyłącza wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
- c) ustala się zakaz budowy własnego ujęcia wodociągowego zlokalizowanego na terenie inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;

7) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej,
- c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - szczelnego zbiornika na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych,
 - indywidualnego systemu oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów;

8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora;

9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
- b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 12) ustala się zakaz lokalizacji masztów radiowych oraz telefonii bezprzewodowej.

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

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń parkowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) lokalizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego - „domu ogrodnika”, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi,
 - b) urządzenia rekreacyjno – sportowe, takie jak: ścieżki zdrowia, boiska, itp.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego o cechach rezydencji - „domu ogrodnika”;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) wysokość budynku mieszkalnego mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 5) dach dwu- lub wielospadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryty dachówką ceramiczną;
- 6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

8) zasady kształtowania zabudowy w zakresie bryły i gabarytów budynku oraz stosowanych materiałów, należy uzgodnić z Konserwatorem Zabytków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 25%;
- 2) co najmniej 60% powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz podziału nieruchomości.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna terenu: z ciągu pieszo – jezdni znajdującego się poza obszarem planu.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów – należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się następujące przeznaczenie – zieleń parkowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz podziału nieruchomości.

Rozdział 4

Przepisy końcowe.

§ 13. Traci moc uchwała Nr XX/240/03 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 18 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Magnice (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 76 z dnia 28 kwietnia 2008r. poz. 1504), na obszarze objętym planem.

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

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

**Przewodniczący Rady
Gminy Kobierzyce**

mgr Czesław Czerwiec

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr XLII/510/10
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 26 lutego 2010 r.
Zalacznik1.jpg

D28

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XLII/510/10
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 26 lutego 2010 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2 - D28

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XLII/510/10
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 26 lutego 2010 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3 - D28