



UCHWAŁA NR XXII/280/08 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 4 lipca 2008 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w środkowej części wsi Chrzanów.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w związku uchwałą nr XV/206/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 listopada 2007 r. i po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, Rada Gminy Kobierzyce uchwała co następuje.

Rozdział 1 Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w środkowej części wsi Chrzanów.
2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest fragment wsi Chrzanów obejmujący obszar położony przy ul. Lipowej we wsi Chrzanów w rejonie przystanku autobusowego, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.
3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1.

§ 2.

Ilekoć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 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 1:1000 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 ostatecznych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §3 ust.1, pkt 1.
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe danego terenu oraz możliwość lokalizacji sieci i infrastruktury technicznej,
- 8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) dla funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- 9) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany (art. 3 pkt 7 lit. a) ustawy *Prawo budowlane*),
- 10) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (art. 3 pkt 8 ustawy *Prawo budowlane*),
- 11) funkcjach:
 - a) obsługi 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, urządzenie wystaw, pakowanie, pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video, itp.,
 - b) finansowych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp..

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe.

§ 5.

Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe, lokalizacja: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
 - jako wbudowanych w budynek mieszkalny, usług obsługi firm i klienta oraz usług finansowych o powierzchni całkowitej zajętej przez usługi nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

- sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 2) RM/MN teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe, lokalizacja:
 - zabudowy zagrodowej,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 6.

Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na:

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej (masztów telefonii komórkowej),
 - b) realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

§ 7.

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

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 2) 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,
- 3) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RM/MN w przydadku lokalizacji zabudowy:
 - zagrodowej jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 8.

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

- 1) Dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej, w których ustala się:
 - a) strefa „B” ochrony konserwatorskiej:
 - nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, bryły oraz materiału,
 - dla nowej zabudowy oraz w przypadku przebudowy i remontów obiektów istniejących należy stosować dachy z połaciami dachów o spadkach 35-45⁰ kryte dachówką lub materiałami imitującymi dachówkę w kolorze ceglasy lub brązowym,
 - wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych nie dopuszcza się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - docelowe usunięcie elementów dysharmonizujących, w tym słupy i napowietrzne linie energetyczne oraz teletechniczne (telefoniczne), przy okazji przebudowy lub modernizacji sieci elektroenergetycznej lub teletechnicznej,
 - obowiązek prowadzenia noworealizowanej sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej (kablowej),

- zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, na którym lub na działce którego jest ona umieszczana;
- b) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej,:
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić ze służbami ochrony zabytków (Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków) co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne muszą być prowadzone przez uprawnionego archeologa,
 - pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę przed terminem rozpoczęcia inwestycji.
- 2) W granicach obszaru objętego planem położone jest stanowisko archeologiczne nr 9/126/82-27 AZP.
- 3) W przypadku zamierzeń inwestycyjnych w obszarze stanowiska, o którym mowa w pkt 2 lub jego bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują ustalenia jak dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej - archeologicznej.

§ 9.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 10.

1. Określa się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy liczone w odległości od linii rozgraniczającej terenu:
 - 1) od strony drogi powiatowej - 8 m, lecz nie mniej niż 10 m od krawędzi jezdni.
 - 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, wejścia do budynków, wykusze, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - b) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m.
2. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2, nie może przekroczyć 9 m, przy czym dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje, w tym jedna wyłącznie w formie poddasza użytkowego (nie licząc kondygnacji podziemnej),
 - 2) dla wolnostojących garaży wysokość nie może przekroczyć 5 m,
 - 3) wysokość budynku należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - 4) górna krawędź elementu budynku względem którego mierzy się jego wysokość nie może być wyniesiona wyżej niż o wartość wskazaną w §10 ust. 2 plus 1 m względem poziomu drogi publicznej na wysokości wjazdu na daną działkę budowlaną.
3. Określa się maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy lokalizowanej na terenach:
 - 1) MN: 30% działki budowlanej,
 - 2) RM/MN: 40% działki budowlanej.
4. Określa, następującą zasadę kształtowania dachów:
 - 1) dla terenów objętych planem należy stosować dachy zgodnie § 8 pkt 1 lit. a),
 - 2) określone w § 8 pkt 1 lit. a) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz garaży.
5. Ustala się obowiązek zagospodarowania powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w ilości nie mniej niż, dla terenów:
 - 1) MN: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 2) RM/MN: 20% powierzchni działki budowlanej.
6. Dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale a w szczególności w § 10, dopuszcza się, ich remont, rozbiórkę, przebudowę lub odbudowę a także nadbudowę, przy czym nadbudowa dopuszczalna jest jedynie do parametrów określonych w niniejszej uchwale.

§ 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.

1. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości planu.
2. Dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch nowych działek z terenu oznaczonego symbolem MN jedynie w przypadku przeznaczenia go na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej, przy czym powierzchnia nowowydzielanych działek nie może być mniejsza niż 750 m².
3. Dopuszcza się:
 - 1) scalenie działek nr 102/2, 101/4 i 101/5 w jedną działkę budowlaną,
 - 2) wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 2, celem powiększenia sąsiedniej działki lub wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 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.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 15.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów MN i RM/MN,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z lokalnej sieci wodociągowej,
 - b) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wodociągowych, zlokalizowanych na terenie inwestora, o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę,
- 3) ścieki:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych, docelowo do lokalnej sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji lokalnej sieci 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 przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych,
 - c) po zrealizowaniu lokalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
 - d) odprowadzenie ścieków opadowych do lokalnej kanalizacji deszczowej, do gruntu lub innych odbiorników wód opadowych, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki wodnej,
- 4) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników przydomowych lub lokalnej sieci gazowej,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z lokalnej sieci energetycznej,

- 6) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować paliwa oraz urządzenia wytwarzające ciepło wykorzystujące paliwa (w tym także paliwa stałe) oraz technologie spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 7) gospodarka odpadami:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w projekcie zagospodarowania działki należy przewidzieć miejsce na lokalizację pojemników do zbierania odpadów.

§ 16.

Zasady rozwoju komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna (zjazd) terenu oznaczonego symbolem RM/MN możliwa jest poprzez istniejący zjazd.
2. Nowe włączenie (zjazd) do terenu RM/MN należy uzgodnić z zarządcą drogi.
3. Teren oznaczony symbolem MN należy obsłużyć poprzez jeden zjazd wyznaczony dla terenu RM/MN.
4. Dla noworealizowanej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie,
 - b) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6 m² do 20 m²,
 - c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21 m² do 50 m²,
 - d) każde następne 1,5 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni usług.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe.

§ 17.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w wysokości 30%.

Rozdział 5

Przepisy końcowe.

§ 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.