



UCHWAŁA NR XXVII/330/08 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 28 listopada 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-środkowej części obrębu Cieszyce.

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 XVIII/225/08 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 lutego 2008 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-środkowej części obrębu Cieszyce.
2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony po wschodniej stronie drogi krajowej nr 8, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.
3. Załącznikiem do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 2.

§ 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - 3) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej - archeologicznej,
 - 4) stanowiska archeologiczne,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) granica korony składowiska.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 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 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 2,
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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 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.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne.

§ 5.

W granicach obszaru objętego planem brak jest terenów wymagających ustalenia zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6.

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

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych 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) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 7.

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

- 1) Wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, w której ustala się:
 - a) 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,
 - b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne muszą być prowadzone przez uprawnionego archeologa,
 - c) 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 są dwa stanowiska archeologiczne nr 12/1681-28 AZP i 2/50/83-27AZP, w przypadku zamierzeń inwestycyjnych w obszarze stanowisk lub ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują ustalenia jak dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w pkt 1.

§ 8.

1. Teren oznaczony symbolem: **KDL, KDD.1 i KDD.2** stanowią obszary przestrzeni publicznej.
2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) dopuszcza się na terenach określonych w ust. 1 umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) nie dopuszcza się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9.

1. Ustalenia ogólne dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zostały na rysunku planu,
 - 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej od nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy 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.
2. Ustalenia ogólne dotyczące wysokości zabudowy: wysokość budynku należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 10.

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;

- 1) określa się, oznaczoną na rysunku planu granicę korony składowiska,
- 2) na koronie składowisk nie mogą być wykonywane przez okres 50 lat od dnia zamknięcia składowiska: budynki, wykopy, instalacje naziemne i podziemne, z wyłączeniem instalacji związanych z funkcjonowaniem składowiska.

§ 11.

1. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem **O** wydzielenie nowych działek niezbędnych dla realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego określonego w §15 ust. 1.
3. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych z terenu **P/U** o powierzchniach nie mniejszych niż: 2500 m².
4. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych (dróg) oraz dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
5. Nowo wydzielane drogi muszą spełniać warunki:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - a) 8 m dla ciągów pieszo-jezdných,
 - b) 10 m dla dróg dojazdowych,
 - 2) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - 3) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - 4) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,

- b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

§ 12.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) po zakończonej eksploatacji składowiska odpadów należy przeprowadzić jego rekultywację w kierunku zieleni niskiej (łąki, zakrzaczenia), rolnym lub leśnym,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

§ 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.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące terenów.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **P/U** - teren przemysłu i usług, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe, lokalizacja:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) składów,
 - c) magazynów,
 - d) usług, w tym stacji paliw płynnych,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym masztów telekomunikacyjnych i wież antenowych,
 - b) drogi krajowej nr 8 w przypadku jej modernizacji.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się, dla terenu **P/U**:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone od linii rozgraniczającej:
 - a) 25 m od strony drogi krajowej nr 8,
 - b) 10 m od strony pozostałych dróg publicznych,
 - c) 20 m od krawędzi cieków wodnych (rzeka Sławka),
 - d) linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni), bram wjazdowych itp.,
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy: 14 m,
 - 3) maksymalną wysokość obiektów inżynierskich (masztów, kominów itp.): 40 m,
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) następujące zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 25% powierzchni działki budowlanej.
3. Teren **P/U** znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 1.
4. W granicach terenu **P/U** znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w §7 pkt 2.
5. Obsługę komunikacyjną, terenu **P/U** należy zapewnić z drogi KDL lub KDD.1.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **O** - tereny składowiska odpadów:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja składowiska odpadów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym bazy przeładunkowej odpadów,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja:
 - a) usług,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym masztów telekomunikacyjnych i wież antenowych.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się, dla terenu **O**:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone od linii rozgraniczającej: 10 m od strony dróg z zastrzeżeniem §10 pkt 1 i 2,
 - 2) linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni), bram wjazdowych itp.,
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
 - 4) maksymalną wysokość obiektów inżynierskich (masztów, kominów itp.): 50 m.
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) następujące zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 20% terenu.
3. Teren **O** znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 1.
 4. W granicach terenu **O** znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §7 pkt 2.
 5. Obsługę komunikacyjną, terenu **O** należy zapewnić z drogi KDL, KDD.1 lub KDD.2.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDL** - teren drogi klasy „L” lokalna ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD.1**, **KDD.2** i **KDD.3** – tereny dróg klasy „D” dojazdowe ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDg** - teren drogi transportu rolnego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga transportu rolnego.

Rozdział 4

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

§ 19.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów innych niż przeznaczonych pod funkcje infrastruktury technicznej za zgodą właściciela lub zarządcy, w tym także w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD.1, KDD.2 i KDg,
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem pkt 2 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, a jeżeli warunki terenowe nie pozwalają na takie usytuowanie to sieci te dopuszcza się sytuować poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych od obiektów budowlanych istniejących i projektowanych,
- 4) 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,
- 5) odprowadzenie ścieków:
 - 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,

- indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
- 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,
- 6) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników przydomowych lub lokalnej sieci gazowej,
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z lokalnej sieci energetycznej,
- 8) 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,
- 9) gospodarka odpadami:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w projekcie zagospodarowania działki należy przewidzieć miejsce na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów.

§ 20.

Zasady rozwoju komunikacji.

Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi oznaczonej symbolem:
 - a) **KDL** droga klasy „L” lokalna: 12 m,
 - b) **KDD.1** droga klasy „D” dojazdowa: 12 m,
 - c) **KDD.2** droga klasy „D” dojazdowa: 10 m,
 - d) **KDg** droga transportu rolnego: w granicach istniejącego podziału geodezyjnego.
- 2) Ustala się zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów do drogi krajowej nr 8.
- 3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 21 m² do 50 m²,
 - c) na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni usług - 1,5 miejsca postojowego, z zaokrągleniem w górę.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe.

§ 21.

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

Rozdział 6

Przepisy końcowe.

§ 22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 23.

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

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXVII/330/08 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 listopada 2008r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-środkowej części
obrębu Cieszyce.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie 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.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2005 r. Nr 249 poz. 2104 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 88 poz. 539) Rada Gminy Kobierzyce rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia jest inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, polegająca na wybudowaniu publicznej dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD.1 i KDD.2.

§ 2.

Zgodnie z ustaleniami planu inwestycja polegać będzie na budowie:

- 1) ok. 770 mb drogi publicznej klasy „L” lokalna oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
- 2) ok. 260 mb drogi publicznej klasy „D” dojazdowa oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.1,
- 3) ok. 240 mb drogi publicznej klasy „D” dojazdowa oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.1.

§ 3.

1. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie przepisami o finansach publicznych.
2. Inwestycja wykonana zostanie w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie przedmiotowego planu, przy czym dopuszcza się zmianę tego terminu wynikającą z możliwości budżetowych gminy oraz zasadności jej realizacji.