

**UCHWAŁA NR XVI/153/03  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 25 września 2003 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego północnej części wsi Cieszyce**

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), art.18, ust.2 pkt5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr142, poz.1591 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XVII/323/01 z dnia 22 marca 2001 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Cieszyce, gmina Kobierzyce, w granicach przedstawionych na rysunku planu, którego ustalenia wyrażone są w postaci:

- 1) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały,
- 2) niniejszej uchwały.

DZIAŁ I  
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 2

1. Plan obejmuje obszar, ograniczony: od północy: wzdłuż cieku wodnego nr 35; od wschodu: wzdłuż cieku wodnego o nr 46; od południa: drogą o nr 43, zachodnimi granicami działek nr 42/2, 42/1 i 41 oraz wzdłuż drogi polnej nr 34; od zachodu: zachodnią granicą działki nr 33/3.
2. W planie ustalono:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
  - 2) linie rozgraniczające dróg publicznych,
  - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - 4) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów,
  - 5) szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
  - 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,

- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć działalność dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie bez żadnych warunków dodatkowych,
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, uzupełniającą lub wzbogacającą przeznaczenie, dopuszczoną do lokalizacji w danym obszarze przy spełnieniu dodatkowych warunków,

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami),
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (jt. Dz. U. z 1994r. Nr 89, poz.414 ze zmianami),
- 3) przepisami wykonawczymi do ustaw wymienionych w pkt 1 i 2.

#### § 4

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **produkcja** - należy przez to rozumieć tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych w tym przetwórstwo rolno-spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość,
- 2) **budownictwo** - należy przez to rozumieć tereny firm budowlanych,
- 3) **obsługa 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 itp.,
- 4) **transport** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych,
- 5) **handel hurtowy** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów,
- 6) **handel detaliczny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, w domach towarowych, halach targowych i handlowych, sklepach, punktach handlowych, a także

naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video itp.,

- 7) **gastronomia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,
- 8) **kultura** - należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury,

#### § 5

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica miejscowego planu,
  - 2) linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
  - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe obszaru,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

### DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

#### Rozdział 1

#### Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania środowiska

#### § 6

1. Przed podjęciem działalności na terenach wyznaczonych w planie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.
2. Istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania, poza drzewami owocowymi. Drzewostan przewidziany do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.
3. Ze względów eksploatacyjnych ustala się obowiązek pozostawienia 3m pasa komunikacyjnego wzdłuż rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się obowiązek uzgodnienia z administratorem sieci urządzeń melioracyjnych prac związanych z tymi urządzeniami.
5. Ustala się wzdłuż rzeki Sławki strefę ochrony ekosystemu łąkowo-wodnego oznaczoną na rysunku planu. Na obszarze tej strefy zakazuje się stosowania nadmiernych dawek nawozów sztucznych oraz chemicznych środków ochrony roślin III klasy toksyczności, lub rozlewać gnojowicy

#### Rozdział 2

#### Szczególne warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

#### § 7

1. Prace inwestycyjno-budowlane w obszarze istniejących stanowisk archeologicznych na rysunku planu musi wyprzedzać proces badań archeologicznych prowadzonych metodą wykopaliskową. Badania mogą być podjęte po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w myśl Rozporządzenia

Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 18 października 2000r. Dz. U. z 3 listopada 2000r., Nr 93, poz. 1033. Dodatkowo warunkuje się stały nadzór archeologiczny w trakcie odhumusowania terenu między stanowiskami archeologicznymi. Ratownicze badania archeologiczne i stały nadzór konserwatorski finansuje inwestor. Wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 98 poz. 1150). Projekt inwestycji zlokalizowanej w obrębie stanowiska archeologicznego należy uzgodnić z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

2. Obszar objęty planem, leży w sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego. Nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i podziałów architektonicznych.

### **Rozdział 3**

#### **Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów**

##### **§ 8**

1. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje, druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego.
2. Ustala się obowiązek przekrycia nowo wznoszonych budynków mieszkalnych - dachem stromym, pokrytym dachówką, blachą lub materiałami dachówkopodobnymi.
3. Obowiązuje symetryczne nachylenie połaci dachowych, zaleca się zachowanie kąta nachylenia połaci dachowych w przedziale od 40 do 45°.
4. Dla budynków przeznaczenia innego niż mieszkaniowe, zaleca się przekrycie dachem stromym i obowiązek nawiązania architekturą do wiejskiego charakteru zabudowy, zaleca się wykorzystanie tradycyjnych materiałów budowlanych.
5. Ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki, na której ma być lokalizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na: 1500m<sup>2</sup> dla układu wolnostojącego; 750m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
6. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie minimalnej powierzchni działek, o której mowa w ust. 5, nie więcej jednak niż o 10%.
7. Ustalenie, o którym mowa w ust. 5 nie obowiązuje dla wydzielania działki w celu powiększenia działki sąsiedniej.

### **DZIAŁ III**

#### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 1**

#### **Przeznaczenie obszarów i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu**

##### **§ 9**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym oraz bliźniaczym.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej **1MN** ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające, w formie wbudowanej lub dobudowanej do obiektów mieszkaniowych rozumiane zgodnie z ustaleniami zawartymi w §4:
  - 1) obsługa firm i klienta,
  - 2) handel detaliczny – z wyłączeniem domów towarowych, hal targowych i handlowych,
  - 3) gastronomia,
  - 4) kultura.
4. Powierzchnia użytkowa przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 50 m<sup>2</sup>, dla każdej z działek. Obowiązuje zapewnienie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich przez właściciela lub władającego we własnym zakresie, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 3) obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, dla każdego budynku mieszkalnego.

#### §10

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **2MN/UP**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
  - 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne w układzie wolnostojącym,
  - 2) produkcja,
  - 3) budownictwo,
  - 4) transport, z wyłączeniem stacji paliw,
  - 5) handel hurtowy i detaliczny.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów, których ewentualne uciążliwości mogą wykraczać poza granice działki.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 3) ustala się obowiązek zapewnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych w granicach terenów własnych inwestorów, dla budynków mieszkaniowych ustala się obowiązek zorganizowania co najmniej 2 miejsc postojowych, w tej liczbie uwzględnia się garaż.

#### § 11

1. Wyznacza się tereny upraw polowych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem **3R**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
  - 2) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

## § 12

Wyznacza się tereny wód otwartych wraz z niezbędnymi urządzeniami gospodarki wodnej oznaczone na rysunku planu symbolem **4W**.

## § 13

1. Wyznacza się teren lokalizacji stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem **5EE**.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację stacji transformatorowej wolnostojącej.

## Rozdział 2

### Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej

## § 14

1. Wyznacza się tereny ulic i parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami KGP, KL, KD.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wyznacza się linie rozgraniczające oraz odpowiednie uwarunkowania :
  - 1) 1KGP 1/2(2/2) – droga krajowa nr 8 klasy GP docelowo dwujezdniowa po dwa pasy ruchu w każdym kierunku, szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
  - 2) 2 KL – ulica o funkcji lokalnej; szerokość w liniach rozgraniczających 15m; jezdnia szer. 6m; chodniki dwustronne szer. 2m; zieleń uliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.
  - 3) 3 KD – ulica dojazdowa o szerokości 10m w liniach rozgraniczających; jezdnia szer. 6m.
  - 4) 4 KD – ulica dojazdowa o szerokości 10m w liniach rozgraniczających; jezdnia szer. 6m.
  - 5) 5 KD - ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

## Rozdział 3

### Uzbrojenie terenu

## §15

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic
- 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 3) Dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego na terenach własnych inwestorów w przypadku niemożności zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających ulic.
- 4) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń

technicznych na terenach określonych w § 1 niniejszej uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

## § 16

### Zaopatrzenie w wodę

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Zaopatrzenie ze stacji uzdatniania wody Kobierzycy i Cieszyce po ich rozbudowie, po wybudowaniu sieci wodociągowej na tereny objęte planem, lub budowę nowej stacji uzdatniania wody poza terenem objętym planem.
- 2) Zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora.

## § 17

### Odprowadzanie ścieków sanitarnych

W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) Odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków w Kobierzycach po jej rozbudowie, po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej na tereny objęte planem.
- 2) Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na nieczystości płynne i ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków. Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, obiekty wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne – obowiązuje niezwłoczne włączenie do sieci kanalizacyjnej.
- 3) Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.

## § 18

### Odprowadzanie ścieków deszczowych

W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 2) odprowadzenie wód deszczowych do rowu melioracyjnego znajdującego się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowu,
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3,
- 5) zarurowanie rowów otwartych kolidujących z planowanym zainwestowaniem na warunkach określonych przez właściciela rowu.

## §19

### Zaopatrzenie w energię elektryczną

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejącego układu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć, na warunkach określonych przez właściciela sieci,

- 2) budowę stacji transformatorowej, stosownie do potrzeb na terenie własnym inwestora.

#### §20

##### Zaopatrzenie w gaz

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia w Cieszytach na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

#### §21

##### Zaopatrzenie w energię ciepłą

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
- 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

#### § 22

##### Gromadzenie i usuwanie odpadów

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

### DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 23

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/97/92 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 7 z 15 czerwca 1992 poz. 52) w części dotyczącej obszaru objętego Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego północnej części wsi Cieszyce.

#### § 24

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

#### § 25

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.



§ 26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.