

UCHWAŁA RADY GMINY KOBIERZYCE
NR XXX/365/09

z dnia 13 lutego 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego południowo-wschodniej części wsi Małuszów

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 ze zmianami), 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 ze zmianami), w związku z uchwałą nr V/35/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 stycznia 2007 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części wsi Małuszów.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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) granice strefy ochrony zabytków archeologicznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4

Ileć 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 prawomocnych decyzji administracyjnych, a także akty prawa miejscowego,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – jest to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędącymi 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 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,
- 7) 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 symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 2) oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP-1 – przeznaczenie podstawowe: droga główna (teren przeznaczony pod realizację układu komunikacyjnego drogi głównej);
- 3) oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1 – przeznaczenie podstawowe: droga zbiorcza (droga powiatowa Nr 1950D);
- 4) oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1 – przeznaczenie podstawowe: droga lokalna;
- 5) oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3 – przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe;
- 6) oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW-1, KDW-2 – przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 7) oznaczonego na rysunku planu symbolem E-1 – przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych;
- 8) oznaczonych na rysunku planu symbolem WS-1 – przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 6

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

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
- 2) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
- 3) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się na obszarze w granicach objętych planem strefę „OW” obserwacji archeologicznej, wyznaczoną dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze, związane z pracami ziemnymi, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 2) pozwolenie, o którym mowa w pkt. 1), należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagający pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji.

§ 8

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDGP-1, KDZ-1, KDL-1, KDD-1, KDD-2, KDD-3, stanowiących obszar przestrzeni publicznej, określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, nośników reklamowych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 15 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ-1,
 - 8 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL-1,
 - 6 m od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP-1, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDW-1, KDW-2,
 - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem WS-1;
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
 - c) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) liczba kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - e) 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,
 - f) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połąci 35° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
 - g) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - h) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, jak również 50 m² powierzchni użytkowej,
 - i) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla każdego jednorodzinnego budynku mieszkalnego,
 - j) w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję usługową, inwestor zobowiązany jest, poza miejscami parkingowymi dla funkcji mieszkaniowej, zapewnić nie mniej niż:
 - 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21 m² do 50 m²,
 - k) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm ponad naturalny poziom terenu, z elementów prefabrykowanych.

§ 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

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6 ustala się:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolno stojącym nie może być mniejsza niż 1500 m²,
- b) powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym nie może być mniejsza niż 750 m²,
- c) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o których mowa w lit. a), o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - w przypadku wydzielania z działki o powierzchni, o której mowa w lit. a), terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- d) szerokość frontu nowo wydzielanych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolno stojącym – co najmniej 22 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym – co najmniej 18 m,
- e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
- f) ustalenia, o których mowa w lit. a), b), d) i e), nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
- g) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a)–e).

§ 12

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13

Infrastruktura techniczna:

- 1) Sieć wodociągowa:
 - a) zaopatrzenie terenów z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
 - d) zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.
- 2) Kanalizacja:
 - a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych 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 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.
 - e) Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
- 3) Wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora.
- 4) Energia elektryczna:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - b) przez teren objęty planem przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia SN, dla której ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii).
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN – wówczas strefę ochronną stosuje się zgodnie ze zmienionym przebiegiem linii,
 - d) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych – wówczas obszar oddziaływania narysowany na rysunku jest nieobowiązujący,
 - e) dopuszcza się skablowanie odcinka linii napowietrznej średniego napięcia,
 - f) w granicach stref ochronnych napowietrznych linii średniego napięcia SN obowiązują ustalenia:
 - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew,
 - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.
- 5) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
- 6) Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

- 7) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy.
- 8) Obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
- 9) Dostawa gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez operatora sieci.
- 10) Realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
- 11) Stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 14

Określa się następujący układ komunikacyjny:

1) Ustalenia ogólne:

- a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej 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) włączenia komunikacyjne dróg wewnętrznych do układu dróg publicznych należy realizować w miejscach oznaczonych na rysunku planu oraz na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5 i MN-6 należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne: niepubliczne drogi dojazdowe i niepubliczne ciągi pieszo-jezdne.
- a) Przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy wyznaczyć, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga wewnętrzna, przebieg drogi wewnętrznej, stanowiącej: niepubliczną drogę dojazdową lub niepubliczny ciąg pieszo-jezdny.
 - b) Parametry dróg wewnętrznych:
 - niepubliczne drogi dojazdowe, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek – o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m;
 - niepubliczne ciągi pieszo-jezdne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek – o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m;
 - zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym place do zawracania;
 - ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
 - minimalna szerokość pasa ruchu: dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m; dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.
- 3) Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
- a) KDGP-1 – droga główna ruchu przyspieszonego, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDZ-1 – drogi zbiorcza, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) KDL-1 – drogi lokalna, o szerokości 12 m,
 - d) KDD-1, KDD-2, KDD-3 – drogi dojazdowe, o szerokości 10 m,
 - e) KDW-1, KDW-2 – drogi wewnętrzne, o szerokości 10 m.
- 4) Inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 15

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4:

- 1) w wysokości 1% dla terenów oznaczonych symbolami: KDGP-1, KDZ-1, KDL-1, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDW-1, KDW-2, E-1,
- 2) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 17

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
CZESŁAW CZERWIEC



Załącznik nr 2 do uchwały Rady
Gminy Kobierzyce nr XXX/365/09 z
dnia 13 lutego 2009 r. (poz. 1449)

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego południowo-wschodniej części wsi Małuszów**

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

Załącznik nr 3 do uchwały Rady
Gminy Kobierzyce nr XXX/365/09 z
dnia 13 lutego 2009 r. (poz. 1449)

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI MAŁUSZÓW,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części wsi Małuszów, inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. 500 m,
- sieć wodociągowa o łącznej długości ok. 700 m,
- sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 700 m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego 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 inwestorem inwestycji niedrogowej.