



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 stycznia 2017 r.

Poz. 314

UCHWAŁA NR XXVIII/177/16 RADY GMINY KAMIENNA GÓRA

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czadrów, w granicach działek nr 386/8 i 386/5

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIV/59/15 z dnia 28 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Czadrów, w granicach działek nr 386/8 i 386/5, Rada Gminy Kamienna Góra, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienna Góra” zatwierdzonego uchwałą Nr VII/41/99 Rady Gminy Kamienna Góra z dnia 26 sierpnia 1999 r., zmienionego uchwałami: Nr III/10/02 z dnia 28 marca 2002 r., Nr XXVIII/128/08 z dnia 29 października 2008 r., Nr X/40/11 z dnia 31 sierpnia 2011 r., oraz Nr XVIII/90/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r.,
uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Czadrów, w granicach działek nr 386/8 i 386/5, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały i będący jego integralną częścią.

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

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

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów;

- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 2) oznaczenia informacyjne - powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 6) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i jego symbol:

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części obiektu nie większa niż 15 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) blaszanych i metalowych garaży i budynków gospodarczych;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej na wszystkich terenach.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska; 3
- 2) teren **MN** kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wykonawczymi do przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych:

- 1) Obowiązuje nawiązanie nowej zabudowy do historycznej miejscowej tradycji architektonicznej i kompozycji przestrzennej;
- 2) Wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej w której obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 750 m² dla terenu **MN**,
 - b) 2 m² dla uzbrojenia terenu;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 20 m dla terenu **MN**,
 - b) 1 m dla uzbrojenia terenu;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 8. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się z przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 5 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym garaż,
 - dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - b) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 343 "Dolina rzeki Bóbr - Marciszów".

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,

- c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
- a) rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych,
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich odprowadzenie powierzchniowe do gruntu w obrębie działki,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych ogólnodostępnych,
 - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz;
- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii odnawialnej lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia niebędących sieciami przesyłowymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
 - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 8) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
- b) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako:
 - wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny, 5
 - wolnostojącą o powierzchni zabudowy nie większej niż 30% powierzchni przeznaczonej pod zabudowę;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
 - gospodarczych i garaży 5 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna – 1,5,
 - d) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,
 - b) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych i blachy,
 - c) obowiązuje zachowanie w obrębie jednego obiektu jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych,
 - d) pokrycie dachów łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym lub czarnym.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamienna Góra.

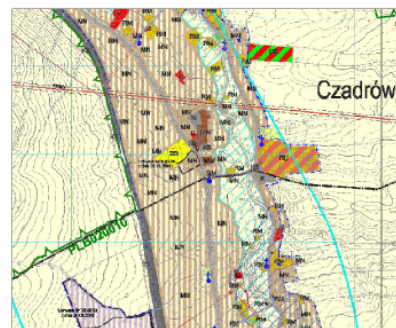
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
P. Pawlik

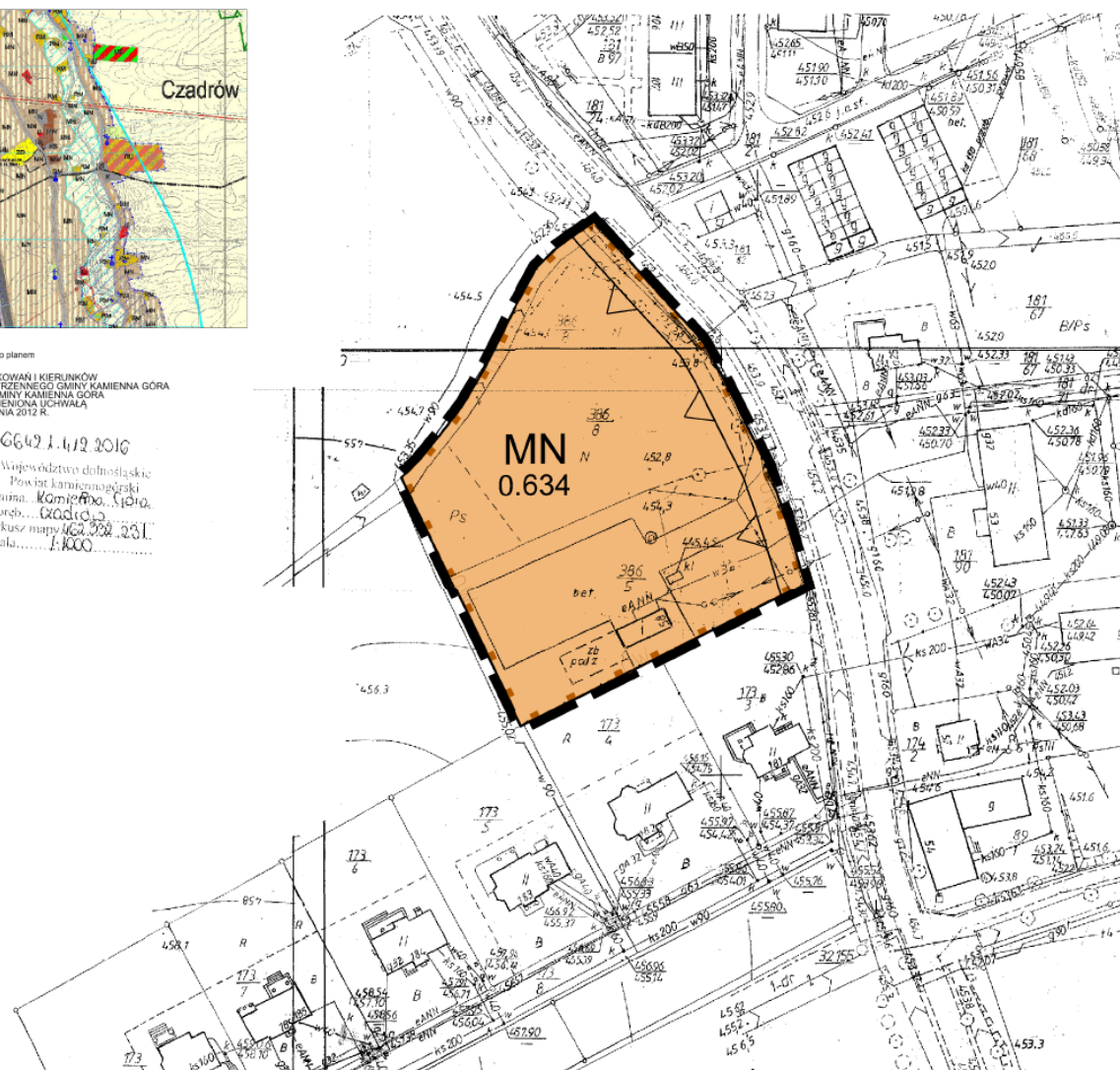
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI CZADRÓW W GRANICACH DZIAŁEK NR 386/8 I 386/5

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI CZADRÓW W GRANICACH DZIAŁEK 386/8 I 386/5
Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVIII/177/16 Rady Gminy Kamienna Góra z dnia 28 grudnia 2016 r.
SKALA 1:1000
OPRACOWAŁ mgr inż. Wiesław Kula mgr inż. Grzegorz Szewczyk mgr inż. Marcin Kuczyński mgr inż. Robert Czuchrański
KAMIENNA GÓRA 2016



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/177/16
Rady Gminy Kamienna Góra
z dnia 28 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Czadrów, w granicach działek nr 386/8 i 386/5 nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/177/16
Rady Gminy Kamienna Góra
z dnia 28 grudnia 2016 r.

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.

W obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz nie określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.