

**UCHWAŁA NR XXXIX/238/2014**  
**RADY GMINY KAMIENIEC ZĄBKOWICKI**

z dnia 28 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 854/2 w obrębie  
Kamieniec Ząbkowicki I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXIX/186/2013 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 854/2 w obrębie Kamieniec Ząbkowicki I, po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieniec Ząbkowicki, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/180/2013 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 27 marca 2013 roku, Rada Gminy Kamieniec Ząbkowicki uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 854/2 w obrębie Kamieniec Ząbkowicki I.

2. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:500, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 854/2 w obrębie Kamieniec Ząbkowicki I;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki 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.

**§ 2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), a także normy branżowe;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię którą nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,0m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń i małej architektury oraz nośników reklamowych;

- 8) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach stromy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików itp. elementów;
- 9) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną;
- 10) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci, linie i obiekty techniczne niezbędne do funkcjonowania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), gazowej i telekomunikacyjnej, w tym przyłącza sieci.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Z uwagi na brak występowania zagadnień na terenie opracowania planu miejscowego lub brak potrzeb nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 2) zakaz stosowania reklam.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

**§ 8.** Celem ochrony dziedzictwa kulturowego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się ochronę w granicach obszaru objętego planem miejscowym, jako obszaru zlokalizowanego w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, poprzez:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy ustalonymi w §9;
- 2) nakaz realizacji zabudowy w układzie kalenicowym do drogi wojewódzkiej nr 382, zlokalizowanej przy północno-wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów w formie dominant przestrzennych.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów:

- 1) sytuowanie budynków na obszarze objętym planem miejscowym zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
  - a) od północno-zachodniej granicy działki: 4 m,
  - b) od południowo-zachodniej i południowo-wschodniej granicy działki: 3 m,
  - c) od północno-wschodniej granicy działki, zlokalizowanej przy drodze wojewódzkiej nr 382: na przedłużeniu historycznej linii zabudowy, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, jednak nie mniej 8,5 m w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działek;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działek;
- 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4;
- 6) maksymalną wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,5 m;
- 7) dachy symetryczne dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 32-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 27-50°;
- 8) dachy wykonane z materiałów o wykończeniu matowym;
- 9) gabaryty obiektów: minimalną szerokość elewacji 5 m;
- 10) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącego wjazdu z drogi wewnętrznej zlokalizowanej za południowo-zachodnią granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo w minimalnej liczbie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny;
- 12) miejsca do parkowania należy zapewniać w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

**§ 10. 1.** W ramach planu miejscowego nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 20m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 900m<sup>2</sup>;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych lub budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z potrzeb oraz przepisów odrębnych;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 10°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów, poza obszarem w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnych i przesyłowych;
- 3) docelową lokalizację sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnych jako sieci podziemnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 5) docelowo odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 6) obowiązek zagospodarowania wód opadowych w granicach obszaru objętego planem miejscowym, z dopuszczeniem odprowadzania do urządzeń melioracji na zasadach określonych w ustawie prawo wodne;
- 7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi, a także z odnawialnych źródeł energii w zakresie indywidualnych instalacji solarnych na budynkach oraz wymienników ciepła;
- 8) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej rozbudowy oraz przebudowy;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

**§ 12.** Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamieniec Ząbkowicki.

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

Załącznik Nr 2 do Planu Nr 854/2  
Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki  
z dnia 28 marca 2014 r.

**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały nr XXXIX/238/2014 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 28 marca 2014 roku**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla działki nr 854/2 w obrębie Kamieniec Ząbkowicki I**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO**  
**WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla działki nr 854/2 w OBRĘBIE KAMIENIEC ZĄBKOWICKI I**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 854/2 w obrębie Kamieniec Ząbkowicki I nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do Planu Nr 854/2  
Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki  
z dnia 28 marca 2014 r.

**Załącznik Nr 3  
do uchwały nr XXXIX/238/2014 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 28 marca 2014 roku  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działki nr 854/2 w obrębie Kamieniec Ząbkowicki I**

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH  
W PLANIE INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE  
Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 854/2 w obrębie Kamieniec Ząbkowicki I nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Z tego względu odstąpiono od dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.).

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 854/2 W OBRĘBIE KAMIENIEC ZĄBKOWICKI I

Załącznik nr 1 do uchwały nr 180/2013 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 28.03.2014 r.






Skala 1 : 500



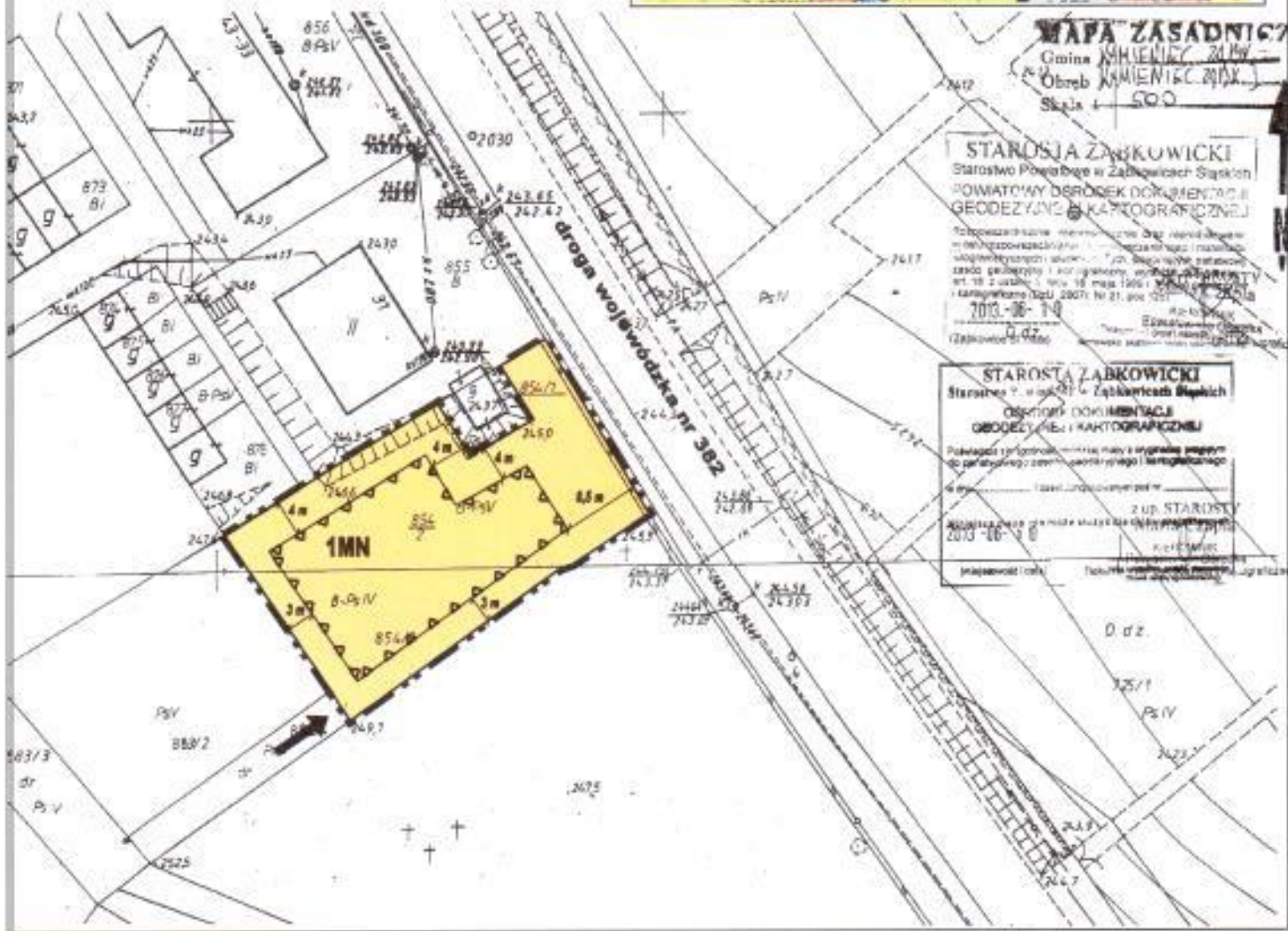
0 5 10 25 metry

## OBJAŚNIENIA

Obowiązujące ustalenia planu miejscowego

-  Granica obszaru objętego planem miejscowym
-  Linie rozgraniczające
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenia informacyjne**
-  Proponowany kierunek obsługi komunikacyjnej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAMIENIEC ZĄBKOWICKI UCHWAŁA NR XXVIII/180/2013 RADY GMINY KAMIENIEC ZĄBKOWICKI Z DNIA 27 MARCA 2013R.





**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr XXXIX/238/2014**  
**Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki**  
**z dnia 28 marca 2014 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 854/2  
w obrębie Kamieniec Ząbkowicki I.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, stanowiącym akt prawa miejscowego, określającym przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi kolejny etap planowania przestrzennego w gminie, w sposób wiążący realizujący wytyczne polityki przestrzennej określone w studium.

Podstawę do opracowania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi uchwała nr XXIX/186/2013 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 25 kwietnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 854/2 w obrębie Kamieniec Ząbkowicki I.

Opracowanie planu miejscowego miało na celu ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi, związanymi przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej oraz zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieniec Ząbkowicki, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/180/2013 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 27 marca 2013 roku. W opracowaniu planu miejscowego uwzględniono, obok uwarunkowań lokalnych terenu objętego opracowaniem, a także uwarunkowań prawnych, wytyczne ujęte w studium, dotyczące zasad i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych jednostek terenowych wyznaczonych w studium.

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę wnioski i uwagi złożone przez instytucje. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego nie zostały złożone wnioski przez osoby fizyczne.

Projekt studium poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem, opiniowaniem i konsultacją społeczną, określonymi w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy Kamieniec Ząbkowicki przedmiotowej uchwały.