

UCHWAŁA NR X/53/2015
RADY GMINY KAMIENIEC ZĄBKOWICKI

z dnia 29 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 73 obręb Starczów

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. 2015.199 j.t.), w związku z uchwałą nr XL/243/2014 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 73 obręb Starczów, 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 73 obręb Starczów.

2. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, 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 73 obręb Starczów;
- 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 49% 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;
 - 11) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której realizowane są funkcje usługowe z zakresu: zdrowia, oświaty, opieki społecznej, handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200m², gastronomii, rzemiosła, kultury i rozrywki, sportu, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi realizowanych bez wyposażania w instalacje o charakterze produkcyjnym i z wyłączeniem instalacji oraz obiektów powodujących uciążliwości dla terenów sąsiednich, w tym z wyłączeniem: stacji paliw, obiektów obsługi i naprawy środków transportu.
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 przedmiotu ustaleń na terenie opracowania planu miejscowego lub brak potrzeb nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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 **U1 – tereny zabudowy usługowej**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zieleni urządzona, obiekty i urządzenia rekreacyjne, ciągi piesze, miejsca postojowe.

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

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

§ 7. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega budynek dawnej szkoły, oznaczony na rysunku planu miejscowego, ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla obiektu wymienionego w §7 ust. 1 obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania historycznego ukształtowania bryły, geometrii i sposobu krycia dachu, kompozycji elewacji, w tym detalu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki;
- 2) zakaz docieplania zewnętrznego ścian z detalem architektonicznym lub dekoracyjnymi okładzinami ceramicznymi;
- 3) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej;
- 4) nakaz usuwania z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów związanych z instalacjami;
- 5) nakaz lokalizowania wszelkich przewodów i anten na elewacjach nieekspozowanych, z wyłączeniem elewacji frontowych.

§ 8. 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 mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 9. Celem ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zachowanie ustaleń określonych w §7 dla obiektu objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) ochronę w granicach obszaru objętego planem, jako zlokalizowanych w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, poprzez nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy ustalonymi w §10;
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych o charakterze dominant przestrzennych;
- 4) ochronę w granicach obszaru objętego planem, jako zlokalizowanych w strefie ochrony archeologicznej, poprzez prowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi na warunkach określonych w ustawie o zabytkach i opiece nad zabytkami.

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

- 1) sytuowanie budynków na obszarze objętym planem miejscowym zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego w odległościach po 5m od linii rozgraniczających terenu, za wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy usytuowanej w północno-wschodniej części terenu, zlokalizowanej w odległości 5m od muru (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego);
- 2) dla obiektów zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy: 0,60;
- 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,25;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działek: 35%;
- 6) maksymalna wysokość do kalenicy: 13m;
- 7) maksymalną wysokość do okapu/górnej krawędzi elewacji frontowej: 7,5 m;
- 8) dachy symetryczne dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 25-45° lub dachy symetryczne wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 38°;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącego wjazdu z drogi powiatowej 3178D;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
 - a) zabudowa usługowa – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,

- b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w części usługowej,
 - c) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) w minimalnej ilości 2 miejsc,
 - b) realizowanych w ramach ogólnodostępnych miejsc do parkowania, w lokalizacji charakteryzującej się minimalną odległością od wejścia głównego do budynku przeznaczenia podstawowego do obszaru lokalizacji miejsc do parkowania,
 - c) dostęp pomiędzy miejscami przeznaczonymi na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową a wejściem głównym do budynku przeznaczenia podstawowego należy realizować bez barier architektonicznych, w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym;
- 12) miejsca do parkowania należy zapewniać w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 11. 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, dla postępowań w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 30m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 1000m²;
- 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;
- 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.

§ 12. 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 dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków, z dopuszczeniem uzupełniania systemu indywidualnymi urządzeniami oczyszczania ścieków;
- 6) dopuszczenie odprowadzenia ścieków do tymczasowych indywidualnych i grupowych urządzeń oczyszczania ścieków, a także osadników bezodpływowych, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązek zagospodarowania wód opadowych w granicach obszaru objętego planem miejscowym, z dopuszczeniem odprowadzania do urządzeń melioracji na zasadach określonych w ustawie prawo wodne;
- 8) 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, pod warunkiem stosowania urządzeń i instalacji zaliczanych do obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej poziomu, dla którego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy wyznaczać w studium obszary rozmieszczenia takich urządzeń i stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 9) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;

10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej rozbudowy oraz przebudowy;

11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamieniec Ząbkowicki.

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

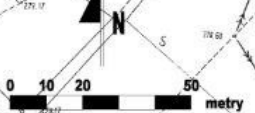
Gmina Kamieniec
 Obwód STARCZÓW
 Skala 1 : 1000

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 73 OBWÓD STARCZÓW

Załącznik nr 1 do uchwały nr Rady Gminy Kamieniec Ząbkowski z dnia

RYSUNEK PLANU MIEJSKOWEGO

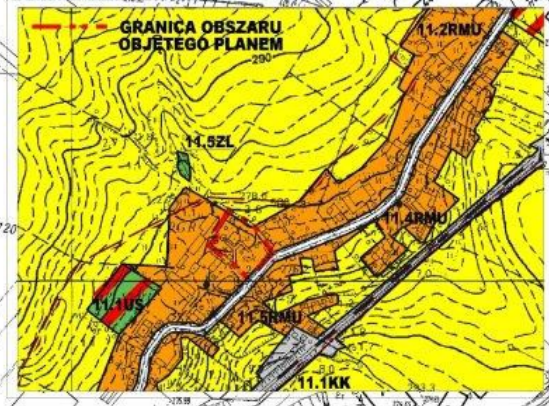
Skala 1 : 1000
 1:200.0



LEGENDA

- Obowiązujące ustalenia planu miejscowego
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linie rozgraniczające
 - Tereny zabudowy usługowej
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenia informacyjne
- Obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
 - Istniejący wjazd

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAMIECIEC ZĄBKOWICKI UCHWAŁĄ NR XXVIII/186/2013 RADY GMINY KAMIECIEC ZĄBKOWICKI Z DNIA 27 MARCA 2013R.



dojazd do nieruchomości

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału podstawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący podstawowy zasob geodezyjny i kartograficzny: **Urząd Gminy Kamieniec Ząbkowski**

Nazwa materiału zasobu: **1:200.0**

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: **1:200.0**

Data wydruku: **2013.04.23**

Maria Czapla
 Powiatowego Urzędu Geodezji i Kartografii

Załącznik Nr 2 do Planu Nr 73
Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki
z dnia 29 kwietnia 2015 r.

**Załącznik Nr 2 do uchwały nr X/53/2015 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki
z dnia 29 kwietnia 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 73, obręb Starczów**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działki nr 73, OBREB STARCZÓW**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015.199 j.t.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 73, obręb Starczów nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do Planu Nr 73
Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki
z dnia 29 kwietnia 2015 r.

**Załącznik Nr 3 do uchwały nr X/53/2015 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki
z dnia 29 kwietnia 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 73 obręb, Starczów**

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 73, obręb Starczów 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. 2015.199 j.t.).