



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 stycznia 2017 r.

Poz. 307

UCHWAŁA NR XXII/142/2016 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 7 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Prusy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) art. 3 i 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.), w związku z uchwałą nr V/21/2015 Rady Gminy w Kondratowicach z dnia 5 marca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Prusy oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice” przyjętego uchwałą Nr X/47/2011 Rady Gminy Kondratowice z dnia 8 czerwca 2011 r., Rada Gminy Kondratowice uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Prusy, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony na północ od drogi powiatowej Prusy-Księżynice Wielkie i parku dworskiego.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości – ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich obszarów.
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - rozumie się przez to przeznaczenie alternatywne, które można lokalizować na terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego lub łącznie z nim;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji wiat, obiektów małej architektury, niekubaturowych obiektów wyposażenia technicznego oraz urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 8) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia trwale i nietrwale związane z gruntem pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego (o przebiegu tożsamym z przebiegiem granicy obszaru objętego planem), w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 2) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*) oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej;
- 3) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych;
- 5) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów;
- 6) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

3. Stanowisko archeologiczne:

- 1) w granicach terenów objętych planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 1/140/87-27 AZP: osada: neolit; osada kultury łużyckiej: V okres epoki brązu; osada kultury przeworskiej: okres wpływów rzymskich, osada pradziejowa; pradzieje, OWR faza B, epoka brązu V; stanowisko jest wpisane do rejestru zabytków decyzja nr 620/Arch/72 z dnia 6.06.1972 r.;
- 2) w obrębie stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. W granicach obszaru objętego planem (o przebiegu tożsamym z przebiegiem granicy obszaru objętego planem) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem w wykazie zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe.

§ 6. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych
- 2) agroturystyka.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,35;

- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie więcej niż 2,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m;
- 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 36° do 45°;
- 5) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 6) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych lub jednospadowych, dla których nie ustala się wymagań w zakresie spadków połaci;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 8-10 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Pokrycie dachów:

- 1) dachy budynków: pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną w matowym kolorze grafitowym;
- 2) w wiatach dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy trapezowej.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych: z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

7. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 2) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy zagrodowej.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) komunikacja:

- a) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym drogami gospodarczymi transportu rolnego KDg;
- b) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- c) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie - wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatach zlokalizowanych na terenie posesji,
- d) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- e) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne, utwardzone w całości lub w części.
- 2) zaopatrzenie w wodę:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.
- 3) kanalizacja sanitarna:
- odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub retencji;
- 5) elektroenergetyka:
- zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych;
 - ustala się zakaz lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 100 kW;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
- dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 8) telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 7. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.1KDg i 2.2KDg.

- Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
- Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
- Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 7 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe.

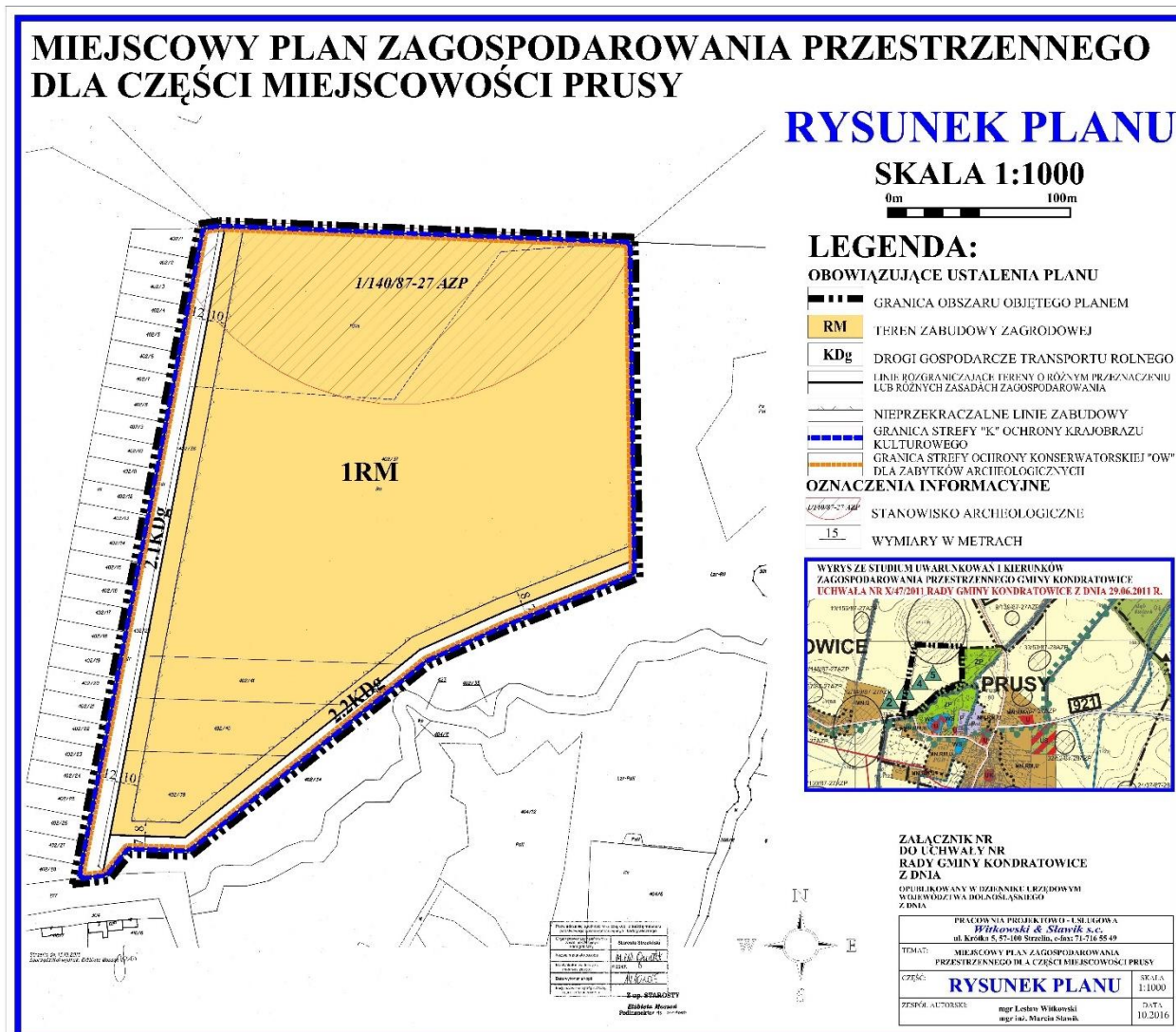
§ 8. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy w Kondratowicach:
M. Karakow

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy
Kondratowice nr XXII/142/2016
z dnia 7 grudnia 2016 r.



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Kondratowice nr XXII/142/2016
z dnia 7 grudnia 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Prusy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz kosztów wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy
Kondratowice nr XXII/142/2016
z dnia 7 grudnia 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Prusy podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu rozpatrzonych negatywnie przez Wójta Gminy Kondratowice, Rada Gminy Kondratowice, nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.).