

**UCHWAŁA NR V/28/2003
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE
Z DNIA 20 LUTEGO 2003 R.**

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 59/1 położonej w obrębie Sosnówka.

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), oraz art. 4 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 – ze zmianami) i w związku z uchwałą Nr XXXVIII/350/2001 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 6 września 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 59/1 położonej w obrębie Sosnówka Rada Miejska w Twardogórze uchwała co następuje :

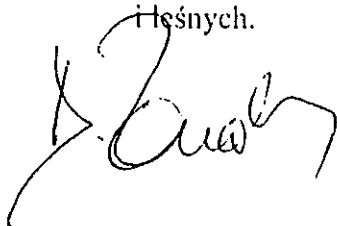
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 59/1 położonej w obrębie Sosnówka.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik graficzny nr 1.
3. Plan obejmuje teren działki wymienionej w ust. 1, w granicach geodezyjnych. Granice planu oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 4) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.



2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie oznaczonym jako graficzne ustalenia planu, a w szczególności:

- 1) ustalenia liniowe i punktowe :
 - a/ granice obszaru objętego planem,
 - b/ linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
 - c/ nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) ustalenie przeznaczenia terenu :
 - a/ MNe – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b/ KU – tereny pasa drogowego wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią,
 - c/ ZZ – tereny trwałej zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, nie stanowią ustaleń planu.

§ 3.

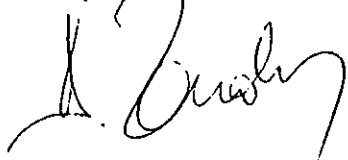
1. Hekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) ustaleniach planu – rozumie się przez to przepisy prawa lokalnego ograniczające wykonywanie prawa własności dotyczącego zagospodarowania terenu i sposobu jego użytkowania, określone niniejszą uchwałą,
- 2) przeznaczeniu terenu – rozumie się przez to planowaną dominującą funkcję terenu determinującą warunki jego użytkowania i zagospodarowania,
- 3) liniach rozgraniczających - rozumie się przez to planowany przebieg granicy pomiędzy różnym przeznaczeniem terenu lub różnym sposobem zagospodarowania ; linie rozgraniczające nie określają granic podziału geodezyjnego lub własności terenu,
- 4) przepisach odrębnych - rozumie się przez to ogół przepisów powszechnie obowiązujących, oraz przepisy lokalne i obowiązujące normy, odnoszące się do danej sprawy.
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, że żadna ze ścian zewnętrznych budynku nie może jej przekroczyć.
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, do powierzchni terenu działki.

2. Definicje innych pojęć użytych w uchwale należy opierać o wykładnię przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, ochrony środowiska, gospodarki odpadami i prawa energetycznego.

§ 4.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu na obszarze objętym niniejszym planem:



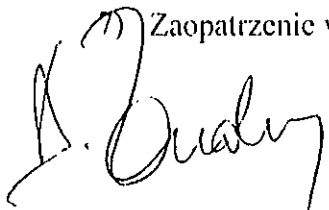
1. W zakresie przeznaczenia terenu :

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „MNe” pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami.
- 2) Dopuszcza się na tych terenach budowę obiektów o innej funkcji (gospodarczej, usługowej, infrastruktury technicznej, itp.) pod warunkiem, że nie wpłyną one ujemnie na jakość funkcji mieszkaniowej poprzez wywoływanie uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach prawa ochrony środowiska.
- 3) Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KU” pod pas drogowy wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią towarzyszącą komunikacji.
- 4) Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „ZZ ” pod zagospodarowanie trwałą zielenią ochronną, wzdłuż istniejącego ciek wodnego; 50% terenu należy zagospodarować zielenią wysoką, dobór gatunkowy roślin należy dostosować do lokalnych warunków siedliskowych.
Na terenie tym ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych. Wzdłuż brzegu ciek należy zapewnić pas dostępu dla konserwacji ciek, szer. 4 m licząc od krawędzi ciek.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną :

- 1) Plan nie ustala korytarzy przebiegu infrastruktury technicznej, przy czym należy dążyć do sytuowania elementów infrastruktury w przyległych pasach drogowych. Przy ustalaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej nie należy dopuścić do obniżenia wartości terenów przez które przebiegać będzie sieć, pod względem możliwości zagospodarowania i użytkowania zgodnego z planem
- 2) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.
Ustala się konieczność budowy urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych.
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia, które powinno odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych.
- 4) Odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej grupowej oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków lub szczelnych zbiorników z okresowym wywozem ścieków do oczyszczalni komunalnej, z zastrzeżeniem pkt. 5.
Ustala się konieczność budowy urządzeń służących do odprowadzania ścieków.
- 5) Na terenie działek budowlanych dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków bytowych, o których mowa w pkt. 4, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren działki budowlanej, pod warunkiem zachowania naturalnego kierunku spływu wód .

7) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej.



Ustala się rozbudowę istniejącej sieci energetycznej dla zaopatrzenia w energię elektryczną terenu planowanego pod zabudowę.

- 8) Zaopatrzenie w gaz ziemny z planowanej sieci gazowej.
Ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń gazowej dla zaopatrzenia w gaz terenu planowanego pod zabudowę.
- 9) Ustala się możliwość rozbudowy istniejącej sieci teletechnicznej dla obsługi terenu planowanego pod zabudowę.
- 10) Na terenie objętym planem mogą wystąpić niezauważalne urządzenia melioracyjne - rurociągi drenarskie.
Ewentualne uszkodzenia tych urządzeń w trakcie prowadzenia robót ziemnych wymagają naprawy, a usuwanie kolizji z planowaną zabudową wymaga uzgodnienia z właściwym zarządem melioracji, ze względu na zagrożenie zmiany istniejących stosunków wodnych.
- 11) Ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie objętym planem, dla obsługi terenów leżących poza granicami obowiązywania planu z zastrzeżeniem pkt. 1.

3. W zakresie lokalnych warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) Ustala się następujące wymogi jakim powinna odpowiadać planowana zabudowa :

- a/ budynki wolnostojące, o kubaturze do 1.500 m³ - obiekty wymagające większej kubatury należy podzielić przestrzennie,
- b/ wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji z dopuszczalnym poddaszem użytkowym, kalenica dachu do 10 m nad poziom przyległego terenu,
- c/ przekrycie dachami stromymi, dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci, w granicach 40 - 50 stopni,
- d/ pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub inne imitujące pokrycie dachówką w zakresie struktury powierzchni i barwy,
- e/ zabudowa winna nawiązywać do lokalnych wzorców zabudowy historycznej, w zakresie skali, bryły i charakterystycznych elementów architektonicznych.

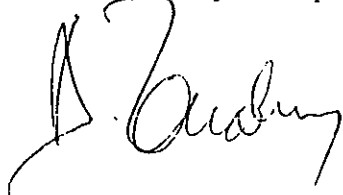
2) Istniejąca zabudowa winna być przy okazji remontów i modernizacji dostosowana do wymogów określonych w pkt. 1.

3) Wymagania określone w pkt. 1 i 2 dotyczą zarówno budynków o funkcji podstawowej, jak i budynków o funkcjach towarzyszących (np. budynki gospodarcze, garaże itp.).

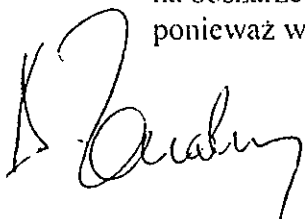
4) Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien przekraczać 0,3.

5) Co najmniej 70 % terenu działki budowlanej powinno być zagospodarowane zielenią .

6) Na rysunku planu określono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.



- 7) Obsługa komunikacyjna terenu planowanego pod zabudowę z przyległej drogi gminnej. Warunki dostępności drogi i obsługi komunikacyjnej terenu określa zarządca przyległej drogi na podstawie przepisów odrębnych.
4. W zakresie zasad podziału terenu na działki budowlane
- 1) Podział na działki budowlane winien przebiegać odpowiednio względem układu komunikacji i istniejącego zainwestowania, tak aby zapewnić właściwe warunki dla uzbrojenia terenu i lokalizacji zabudowy.
 - 2) Ustala się standardy działek budowlanych wydzielanych na planowanym terenie zabudowy mieszkaniowej:
 - a/ minimalna wielkość działki 1000 m²
 - b/ minimalna szerokość działki 20 m.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych :
- 1) Na terenie objętym niniejszym planem wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska i ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
 - 2) Wszelkie uciążliwości związane ze sposobem użytkowania i zagospodarowania terenu nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm, określonych w przepisach odrębnych, zależnie od sposobu użytkowania i przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
 - 3) Gospodarka ściekowa i odpadami na terenie objętym niniejszym planem, powinna w sposób szczególny uwzględniać ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, z uwzględnieniem ust. 2 pkt. 4-6. Na terenie objętym planem dopuszcza się jedynie gromadzenie odpadów komunalnych, powstałych na tym obszarze w wyniku użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Odpady powinny być gromadzone tymczasowo, w szczelnych pojemnikach i regularnie wywożone na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Dopuszcza się aby część w/w odpadów, ulegających biodegradacji i pozostałości roślinne, poddać procesowi recyklingu organicznego poprzez kompostowanie, w ilości pokrywającej wyłącznie potrzeby własne.
 - 4) Tereny gruntów rolnych dla których plan zmienia przeznaczenie powinny być do czasu faktycznej zmiany sposobu użytkowania, dalej użytkowane rolniczo lub zagospodarowane zielenią w sposób zabezpieczający przed erozją gleby, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym szczególnie o ochronie gruntów rolnych i leśnych i o ochronie powierzchni ziemi.
 - 5) W sąsiedztwie terenu objętego planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne. Wszelka działalność inwestycyjna lub inna, wymagająca prowadzenia prac ziemnych na obszarze objętym planem, wymaga opinii odpowiednich służb ochrony zabytków, ponieważ w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów nieruchomych



lub ruchomych zabytków archeologicznych.

W związku z powyższym prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim.

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów odrębnych.

W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych należy podjąć ratownicze badania wykopaliskowe stosownie do przepisów odrębnych.

§ 5.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36. ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %, do zastosowania w razie zbycia przez właściciela terenu objętego niniejszym planem.

§ 6.

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra zatwierdzony uchwałą Gminnej Rady Narodowej Nr XXI/59/83 z dnia 17 lutego 1983 r. i uchwałą Rady Miasta i Gminy Twardogóra Nr VIII/31/90 z dnia 28 grudnia 1990 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 1 poz. 1 z dnia 12 stycznia 1991 r., w części dotyczącej obszaru w granicach objętych niniejszym planem.

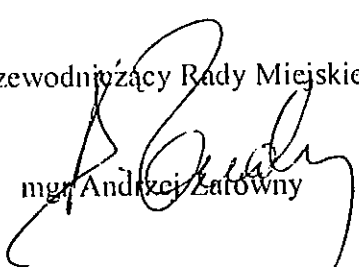
§ 7.

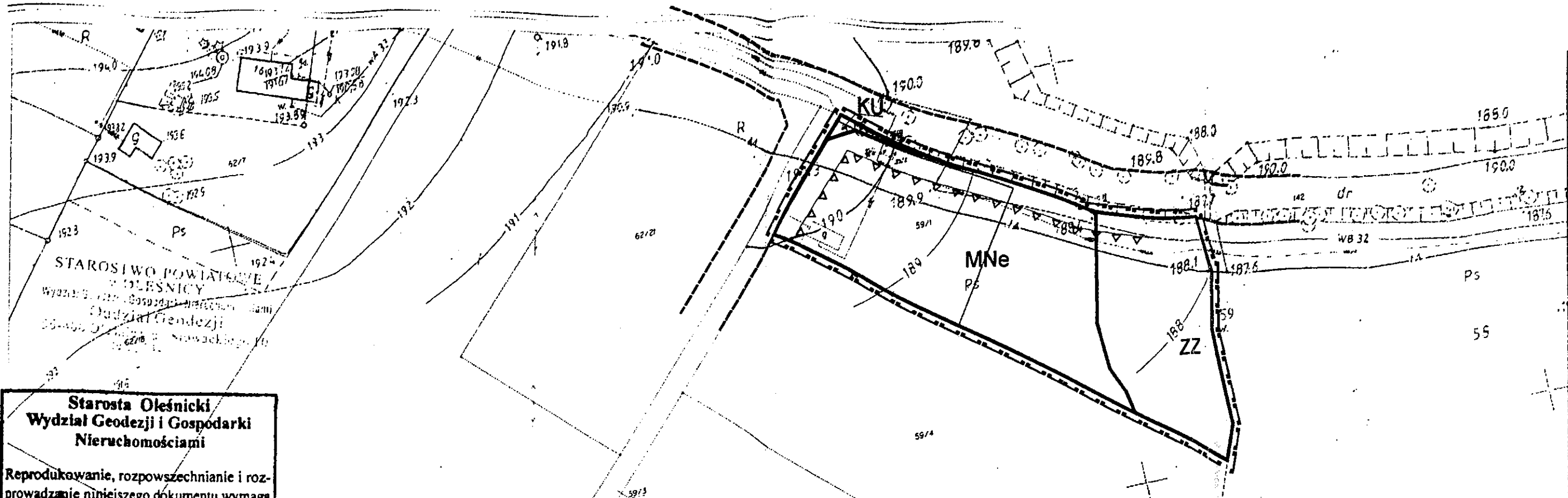
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

§ 8.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


mgr Andrzej Zajączkowski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁKI NR 59/1 POŁOŻONEJ WE WSI SOSNÓWKA

Starosta Oleśnicki
Wydział Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dn. 17.05.1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163 z późniejszymi zmianami.)

Oleśnica, dn. 17 PAŹ. 2002

Repr. nr 1044/2002

Starosta Oleśnicki
Wydział Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami

Poświadczam zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 17 PAŹ. 2002 i zaewidencjonowanym pod Nr 2295/2002

Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych.

Oleśnica, dn. 17 PAŹ. 2002

LEGENDA

GRAFICZNE USTALENIA PLANU:

I. USTALENIA LINIOWE I PUNKTOWE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

II. USTALENIE PRZEZNACZENIA TERENU

- MNe TERENY EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KU TERENY PASA DROGOWEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ I ZIELENIA
- ZZ TERENY TRWAŁEJ ZIELENI OCHRONNEJ WZDŁUŻ CIEKU WODNEGO

OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG I ULIC

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/28/2003
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE
Z DNIA 20 LUTEGO 2003 r.

453.232.093

1:1000

Woj. dolnośląskie
Powiat oleśnicki
Gmina: Twardogóra
Dzielnica: SOSNÓWKA

MAPA ZASADNICZA

1. Mapa i plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Sosnówka, powiat Oleśnicki, woj. dolnośląskie.
2. Mapa i plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Sosnówka, powiat Oleśnicki, woj. dolnośląskie.
3. Mapa i plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Sosnówka, powiat Oleśnicki, woj. dolnośląskie.
4. Mapa i plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Sosnówka, powiat Oleśnicki, woj. dolnośląskie.

Sosnówka, 17.09.2002

STAROSTWO POWIATOWE W OLEŚNICY
ul. Słowackiego 10
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
Oddział Geodezji

Sosnówka, 17.09.2002

Na zlecenie Zarządu Miasta i Gminy Twardogóra projekt planu opracowała:

AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
ARCHITEKCI JACEK I MARLENA ŚWITON
58-400 Oleśnica, ul. Poprzeczna 12, tel. (0-71) 398 33 72

GŁÓWNY PROJEKTANT - MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ ŚWITON
PROJEKTANT PROWADZĄCY - MGR INŻ. ARCH. JACEK ŚWITON

OKRES OPRACOWANIA 02.2002 - 10.2002 r.