

**UCHWAŁA NR V/29/2003  
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE  
Z DNIA 20 LUTEGO 2003 R.**

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 59/4 i 62/21 położonych 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 XLVII/415/2002 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 59/4 i 62/21 położonych w obrębie Sosnówka Rada Miejska w Twardogórze uchwała co następuje :

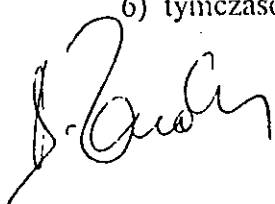
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 59/4 i 62/21 położonych w obrębie Sosnówka.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik graficzny nr 1.
3. Plan obejmuje teren działek wymienionych 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 oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 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.
- 6) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.



2. Rysunek planu obowiązując 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/ ZI – tereny zieleni izolacyjnej
  - d/ 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. Ilekroć 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) strefie ochronnej od linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV - rozumie się przez to pas terenu szerokości ok. 50 m, biegnący współosiowo z linią napowietrzną wysokiego napięcia, wyznaczany na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- 7) 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 :

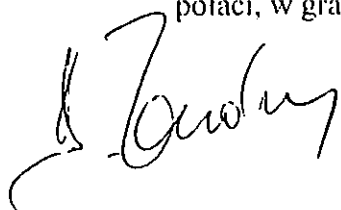
- 1) Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „MNe” pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami.
- 2) Dopuszcza się na tych terenach budowę obiektów o innej funkcji (gospodarczej, usługowej, infrastruktury technicznej, itp. ) pod warunkiem, że nie wpłyną one ujemnie na jakość funkcji mieszkaniowej poprzez wywoływanie uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy dla strefy mieszkaniowej, 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 „ZI” pod zagospodarowanie zielenią izolacyjną ze względu na uwarunkowania związane z sąsiedztwem linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV i biegnącą równoległe do niej linią energetyczną niskiego napięcia.  
Na terenie tym ustala się zakaz budowy obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi, a inne obiekty i urządzenia mogą być lokalizowane wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznych biegnących w sąsiedztwie.  
Nasadzenia zieleni wysokiej w sąsiedztwie linii energetycznych również wymagają uzgodnienia z ich zarządcą.
- 5) Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „ZZ” pod zagospodarowanie trwałą zielenią ochronną, wzdłuż istniejącego cieków wodnych; 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 cieków należy zapewnić pas dostępu dla konserwacji cieków, szer. 4 m licząc od krawędzi cieków.

##### 2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną :

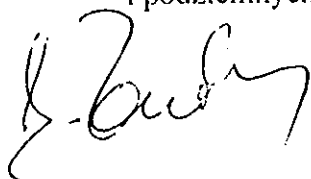
- 1) Plan nie ustala korytarzy przebiegu infrastruktury technicznej, przy czym należy dążyć do sytuowania elementów infrastruktury w przyległych pasach drogowych.  
Przy ustalaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej nie należy dopuścić do obniżenia wartości terenów przez które przebiegać będzie 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 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 niezarejestrowane 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 wymagania jakim powinna odpowiadać planowana zabudowa :
    - a/ budynki wolnostojące, o kubaturze do 1.500 m<sup>3</sup> - 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,
- c/ 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 m<sup>2</sup>
- 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.
6. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów :  
Dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe, do czasu zmiany sposobu użytkowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem niedopuszczenia zwiększenia uciążliwości dla otoczenia, w związku z obecnym sposobem użytkowania, o ile jest to niezgodne z ustaleniami niniejszego planu .

#### § 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.



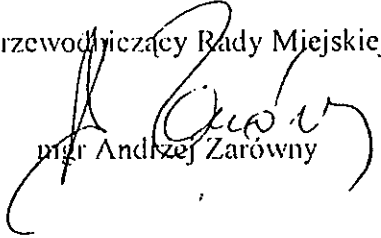
§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

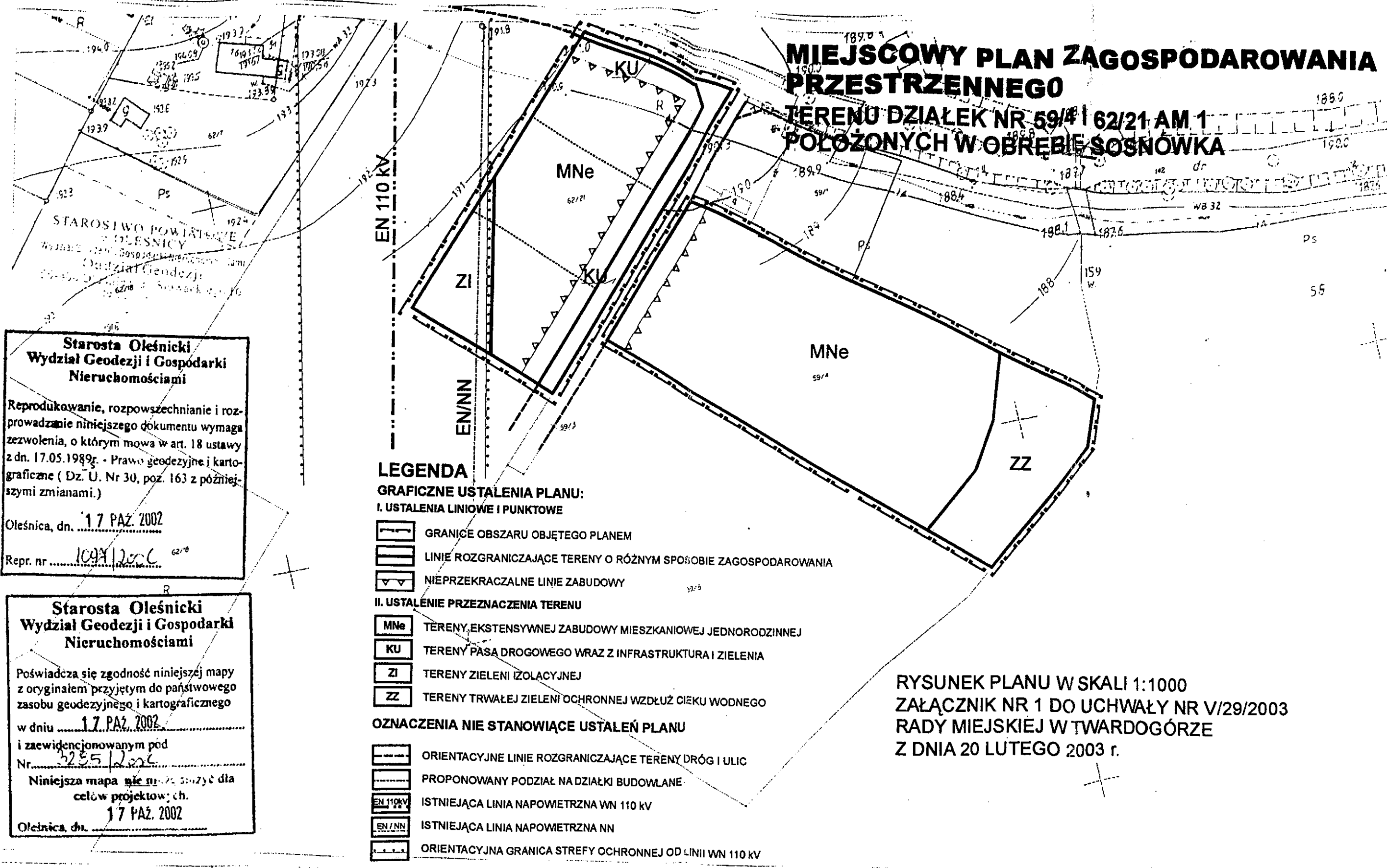
§ 8.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

  
mgr Andrzej Zarówny

# MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK NR 59/4 I 62/21 AM 1 POŁOŻONYCH W OBRĘBI SOSNOWKA



## LEGENDA

### GRAFICZNE USTALENIA PLANU:

#### I. USTALENIA LINIOWE I PUNKTOWE

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

#### II. USTALENIE PRZEZNACZENIA TERENU

- TERENY EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY PASA DROGOWEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURA I ZIELENIA
- TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- TERENY TRWAŁEJ ZIELENI OCHRONNEJ WZDŁUŻ CIEKU WODNEGO

#### OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG I ULIC
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWETRZNA WN 110 KV
- ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWETRZNA NN
- ORIENTACYJNA GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD LINII WN 110 KV

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR V/29/2003  
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE  
Z DNIA 20 LUTEGO 2003 r.

**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 PAZ. 2002

Repr. nr 1094/2002

**Starosta Oleśnicki**  
**Wydział Geodezji i Gospodarki**  
**Nieruchomościami**

Poświadczam zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 17 PAZ. 2002 i zaświadczoną pod Nr 3255/2002

Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych.

17 PAZ. 2002

Oleśnica, dn. ....

453.232.093

1:1000

Wzrost: 180 cm  
Ciężar ciała: 75 kg  
Ciężar ciała: 75 kg

## MAPA ZASADNICZA

1. Mapa zasadnicza jest dokumentem, który służy do wyznaczenia granic nieruchomości i innych granic, a także do wyznaczenia granic terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Mapa zasadnicza jest dokumentem, który służy do wyznaczenia granic nieruchomości i innych granic, a także do wyznaczenia granic terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego.

3. Mapa zasadnicza jest dokumentem, który służy do wyznaczenia granic nieruchomości i innych granic, a także do wyznaczenia granic terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego.

Skala: 1:1000

Wzrost: 180 cm

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

Na zlecenie Zarządu Miasta i Gminy Twardogóra projekt planu opracowała:

AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA  
ARCHITEKCI JACEK I MARLENA ŚWITOŃ  
58-400 Oleśnica, ul. Poprzeczna 12, tel. (0-71) 388 33 72

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

OKRES OPRACOWANIA 07.2002 - 10.2002 r.