

**UCHWAŁA NR VI/30/07  
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE  
Z DNIA 22 LUTEGO 2007 ROKU**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 114/1, 117/6, 117/8, 117/10, 117/12, 117/13, 117/14, 117/17, 117/18, 117/20, 117/21 AM 2 położonych w obrębie Sosnówka, gmina Twardogóra.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVI/174/04 Rady Miejskiej Twardogóra z dnia 24.11.2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 114/1, 117/6, 117/8, 117/10, 117/12, 117/13, 117/14, 117/17, 117/18, 117/20, 117/21 AM 2 położonych w obrębie Sosnówka, gmina Twardogóra, **Rada Miejska w Twardogórze uchwala, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 114/1, 117/6, 117/8, 117/10, 117/12, 117/13, 117/14, 117/17, 117/18, 117/20, 117/21 AM 2 położonych w obrębie Sosnówka, gmina Twardogóra, zwany dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki do uchwały:
  - 1) rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 – załącznik graficzny nr 1 do uchwały.
  - 2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
  - 4) rozstrzygnięcie 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 – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2**

1. Przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.



- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

### § 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Twardogórze, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały,
  - 4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 5) 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,
  - 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
  - 7) wskaźniku intensywności zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, oraz terenów utwardzonych do powierzchni terenu działki,
  - 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, żeby żadna ze ścian zewnętrznych budynku jej nie przekraczała. Nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych w całości w gruncie.
  - 9) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez osoby prywatne; budowa i utrzymanie tych dróg należy do zarządcy terenu,
  - 10) urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, zieleni, drogi dojścia i dojazdy.
  - 11) elewacji frontowej budynku - należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną w części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,



- 12) zabudowie ekstensywnej – należy przez to rozumieć możliwość posadowienia w granicach wydzielonej jednej działki budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub rekreacyjnego w formie wolnostojącej wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin, budynkami garażowymi i gospodarczymi.
2. Definicje innych pojęć użytych w uchwale należy opierać o wykładnię przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, gospodarki nieruchomościami, odpadami oraz prawa energetycznego.

#### § 4

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) ustalenia liniowe, punktowe i szrafowe:
    - a) granice obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
    - d) strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych
    - e) miejsca włączenia dróg wewnętrznych do układu komunikacyjnego
  - 2) ustalenia przeznaczenia terenu określone symbolem:
    - a) MN - tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,
    - b) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych
    - c) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych
    - d) KDW – tereny dróg wewnętrznych
    - e) E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
2. Na rysunku planu znajdują się oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu:
  - 1) oznaczenia liniowe i punktowe:
  - 2) oznaczenia przeznaczenia terenu poza obszarem planu:
  - 3) wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra"

## ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### § 5

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

1. Obowiązują następujące ustalenia planu dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami na rysunku planu 1 MN1, 2 MN1, 3 MN1 i 1 MN2, 2 MN2.
  - 1) Przeznaczenie:
    - a) teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej - przeznaczają się pod lokalizację budynków wolnostojących, mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi lub budynki rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku,

- b) w budynkach jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- 2) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 2 lit. b,
  - b) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub rekreacyjnego nie może być większa niż 125 m<sup>2</sup>,
  - c) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze, z zastrzeżeniem § 10 ust 2.
  - e) wysokość okapu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub rekreacyjnym w przedziale od 3,0 do 4,5 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - f) wysokość głównej kalenicy dachu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub rekreacyjnym w przedziale od 6 do 9 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub rekreacyjnego w przedziale 10 do 14 m,
  - h) dachy dwu lub wielospadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połąci pod kątem zawierającym się w przedziale od 38° do 45°,
  - i) wyklucza się lokalizację zabudowy typu pawilony,
  - j) budynki należy projektować na rzucie prostokąta o stosunku boków zbliżonych do 1:2 lub planie litery L,
  - k) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące lokalizować wyłącznie jako parterowe o formie dachu odpowiadającej formie dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub rekreacyjnego,
  - l) wysokość okapu w budynku gospodarczym i garażu w przedziale od 2,2 do 3,5 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - m) wysokość głównej kalenicy dachu w budynku gospodarczym i garażu w przedziale od 3,5 do 5,5 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - n) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości: 7 m od linii rozgraniczających drogi publiczne i wewnętrzne, oznaczone odpowiednio na rysunku planu symbolami **1KDL, 2 KDL, KDD1, KDD2, KDW**.
  - o) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych w granicy działki inwestora na terenach oznaczonych symbolami **1 MN1, 2 MN1, 3 MN1** i **1 MN2, 2 MN2** w ilości 2 miejsc parkingowych.
2. Obowiązują następujące ustalenia planu dla terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem na rysunku planu **1 KDL, 2 KDL**.
- 1) Przeznaczenie:
- 1. tereny dróg publicznych lokalnych, pas poszerzenia drogi lokalnej, wraz z infrastrukturą i zielenią,
  - 2. szerokość pasa poszerzenia - 4 m.
3. Obowiązują następujące ustalenia planu dla terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem na rysunku planu **KDD1**.
- 1) Przeznaczenie:

- a) tereny dróg publicznych dojazdowych, pas poszerzenia drogi lokalnej, wraz z infrastrukturą i zielenią,
  - b) szerokość pasa poszerzenia - 4 m.
4. Obowiązują następujące ustalenia planu dla terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem na rysunku planu **KDD2**.
- 1) Przeznaczenie:
    - a) tereny dróg publicznych dojazdowych, pas poszerzenia drogi lokalnej, wraz z infrastrukturą i zielenią,
    - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m.
5. Obowiązują następujące ustalenia planu dla terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem na rysunku planu **KDW**.
- 1) Przeznaczenie:
    - a) tereny dróg wewnętrznych, ciągi pieszo – jezdne, wraz z infrastrukturą i zielenią,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, docelowo - 10 m.
6. Obowiązują następujące ustalenia planu dla terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem na rysunku planu **E**.
- 1) Przeznaczenie:
    - a) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - obiekty i urządzenia służące do przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji energii, w tym stacje transformatorowe.
    - b) dopuszcza się lokalizacje obiektów na granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 6

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN1, 2 MN1, 3 MN1 i 1 MN2, 2 MN2** zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy na granicy działek.
2. W budynkach zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.
3. Obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałami imitującymi dachówką o podobnej fakturze podobnej w kolorze ceglastym lub brązowym. Wymaga się, aby nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania bryły była zharmonizowana z istniejącą w otoczeniu historyczną zabudową o zachowanych walorach kulturowych i odwoływała się do miejscowej tradycji architektonicznej między innymi poprzez stosowanie pokryć dachowych oraz elewacji z materiałów tradycyjnych, naturalnej stonowanej kolorystyce.
4. Dojścia i dojazdy należy zrealizować przed oddaniem budynków do użytkowania oraz zapewnić ich utrzymanie we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów.
5. Ogrodzenie terenu nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt. Obowiązują ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,80 m. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki i mieć progów utrudniających wjazd osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich.
6. Zakazuje się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.

## § 7

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wyjątkowych walorach krajobrazowych, w związku z tym nowa zabudowa winna zostać starannie wpisana w krajobraz oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych formach znajdujących się w otoczeniu w zakresie skali, bryły, w tym formy i ukształtowania dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia oraz materiałów elewacyjnych.
2. Obszar objęty planem położony jest w granicach projektowanego Obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”.
3. Wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.
4. Teren objęty planem zlokalizowany jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 "Zbiornik Oleśnica", planowanego do objęcia wysoką ochroną (OWO) – obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu.
5. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, winien być utwardzony i skanalizowany, a zanieczyszczenia zneutralizowane na terenie inwestora.
6. Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do wód otwartych i rowów.
7. Przy pracach ziemnych wprowadza się obowiązek zdjęcia humusu i wykorzystania na cele produkcji rolnej lub rekultywacji terenów.
8. Na obszarze planu może występować sieć drenarska. Planowane inwestycje należy uzgadniać z właściwym terytorialnie Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.
9. Należy zastosowanie nieuciążliwe dla środowiska i odnawialne źródła ciepła.
10. Na terenie objętym niniejszym planem wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyjątkiem budowli i sieci infrastruktury technicznej.
11. 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.
12. Gospodarka ściekowa i odpadami na terenie objętym niniejszym planem musi w sposób szczególny uwzględniać ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, z uwzględnieniem § 13 ust. 3 i 4.
13. Na terenie objętym planem dopuszcza się jedynie gromadzenie odpadów komunalnych, powstałych na tym obszarze w wyniku użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi. Odpady powinny być gromadzone tymczasowo, w szczelnych pojemnikach i regularnie wywożone na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
14. Dopuszcza się, aby część ww. odpadów, ulegających biodegradacji i pozostałości roślinne, poddać procesowi recyklingu organicznego poprzez kompostowanie, w ilości pokrywającej wyłącznie potrzeby własne.

## § 8

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ze względu na sąsiedztwo znanych odkryć stanowisk archeologicznych na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie wykonania prac ziemnych na obszarze objętym planem wymagają uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.
3. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora.
4. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem pozwolenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

## § 9

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami szczególnymi:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) nośników reklamowych o wysokości do 3 m i skrajnych wymiarach tablicy reklamowej, bądź elementu reklamującego - 1,5 m na 1,5 m.
  - d) urządzeń technicznych i zieleni.

## § 10

### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN2**, **2 MN2** z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych zakazuje się wprowadzania kondygnacji podziemnej – podpiwniczenia budynku..

## § 11

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania nieruchomości.
2. Linie określające podział na działki budowlane nie stanowią ustaleń planu.
3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej
4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
5. Dla drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8 m. Docelowa szerokość drogi winna wynosić 10 m.
6. Na terenach oznaczonych w planie symbolem **1 MN1**, **2 MN1**, **3 MN1** i **1 MN2**, **2 MN2** dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 7m. Drogi te można lokalizować jedynie we wskazanych miejscach włączenia dróg wewnętrznych do układu komunikacyjnego oznaczonego symbolami **2 KDL** i **KDW**.

7. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem 1 MN1, 2 MN1, 3 MN1 i 1 MN2, 2 MN2 można dokonywać podziałów nieruchomości zgodnie następującymi zasadami:
- 1) powierzchnie nowo utworzonych działek przeznaczonych pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rekreacyjną nie mogą być mniejsze niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontów działek 25 m.

## § 12

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalone zostały dla poszczególnych terenów w § 5 niniejszej uchwały.

## § 13

### **Ustala się zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się następujące *ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną*:
  - 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych,
  - 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
  - 3) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidująca z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego (modernizację, przebudowę lub budowę nowych sieci),
  - 5) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenie objętym planem, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci,
  - 6) dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie, na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego,
  - 7) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem zapewnienia dostępności do nich przez zarządców poszczególnych mediów,
2. Na obszarze objętym planem *w zakresie zaopatrzenia w wodę* ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela sieci,
  - 2) przewody instalacji wodociągowej prowadzone na zewnątrz budynku przy układaniu równoległym lub ich skrzyżowaniu powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 3) projektowana sieć wodociągowa winna zapewniać właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej,
  - 4) w przypadkach szczególnych dopuszcza się możliwość korzystania z własnych ujęć wody za zgodą właściwego inspektora sanitarnego.
3. Na obszarze objętym planem *w zakresie odprowadzenia ścieków* ustala się:



- 1) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 2) docelowo ścieki należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela sieci,
  - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z wywozem ścieków do oczyszczalni funkcjonującej w gminnym systemie gospodarki ściekami lub do indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków,
  - 4) po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej bezodpływowe zbiorniki ścieków oraz indywidualne urządzenia oczyszczania ścieków należy zlikwidować
  - 5) przewody instalacji kanalizacyjnej prowadzone na zewnątrz budynku powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
4. Na obszarze objętym planem *w zakresie odprowadzenia wód opadowych* ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej,
  - 2) warunki podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej (po jej zrealizowaniu) należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci,
  - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych po terenie działki.
5. Na obszarze objętym planem *w zakresie melioracji wodnych*, ustala się:
- 1) każda nowa budowa winna uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewniać ich prawidłowe użytkowanie,
  - 2) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej w wyniku prac inwestycyjnych należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych,
  - 3) dokumentację należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci, na koszt własny inwestora, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji.
6. Na obszarze objętym planem *w zakresie energii elektrycznej* ustala się:
- 1) lokalizację stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **E**.
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych NN i SN z zastrzeżeniem §7 ust. 3 uchwały.
  - 3) skrzyżowania lub zbliżenia kabli ułożonych w ziemi od kabli i innych urządzeń podziemnych należy stosować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 4) warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej, projekty branżowe instalacji elektrycznych oraz projekty budowlane należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci.
7. Na obszarze objętym planem *w zakresie telekomunikacji* ustala się:
- 1) podłączenie do istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę i budowę nowej z zastrzeżeniem §7 ust. 3 uchwały,
  - 2) skrzyżowanie i zbliżenie projektowanych sieci telekomunikacyjnych z innymi obiektami podziemnymi i nadziemnymi, z rurociągami podziemnymi, z liniami kablowymi elektroenergetycznymi i stacjami transformatorowymi winne spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych,
  - 3) warunki podłączenia do sieci telekomunikacyjnej po wybudowaniu przyłącza kablowego wg warunków uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą sieci.
8. Na obszarze objętym planem *w zakresie zaopatrzenia w gaz* ustala się:



- 1) budowę sieci gazowej niskiego ciśnienia,
  - 2) skrzyżowanie i zbliżenie projektowanych sieci gazowych z innymi instalacjami i urządzeniami podziemnymi i nadziemnymi infrastruktury technicznej winne spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych,
  - 3) warunki podłączenia do sieci gazowej po jej wybudowaniu ustala się z właścicielem lub zarządcą sieci.
9. Na obszarze objętym planem *w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną* ustala się:
- 1) dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło, pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia. Zaleca się wykorzystanie gazu, oleju opałowego, drewna oraz innych przy zachowaniu dopuszczalnych norm emisji.
10. Na obszarze objętym planem *w zakresie wywozu odpadów komunalnych* ustala się:
- 1) odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na składowisko odpadów komunalnych
  - 2) należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie spowoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego,
  - 3) system gromadzenia i usuwania odpadów winien gwarantować zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem,
  - 4) zaleca się wprowadzanie zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem.
11. Na obszarze objętym planem *w zakresie komunikacji* ustala się:
- 1) obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, od strony północnej o nr 179, od strony południowej o nr 152 i od strony wschodniej których nr 155, dla których przyjmuje się konieczność poszerzenia. W związku z powyższym tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDL**, **2 KDL** i **KDD1** przeznacza się odpowiednio pod tereny dróg publicznych lokalnych i dojazdowych, pod poszerzenie istniejących dróg o szerokości 4 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) na umieszczenie urządzeń lub prowadzenie prac w obrębie pasa drogowego inwestor winien przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę i rozpoczęciem robót uzyskać zgodę na wejście na grunt oraz decyzję na zajęcie pasa drogowego od właściwego zarządcy drogi,

#### § 14

#### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem pod warunkiem udostępnienia gruntu dla realizacji celów określonych w planie.



**ROZDZIAŁ III**  
**USTALENIA KOŃCOWE.**

**§ 15**

1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy:
  - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDL, 2 KDL, KDD1, KDD2, E** na 0%;
  - 2) dla pozostałych terenów na 30%.

**§ 16**

1. W granicach objętych niniejszym planem traci moc uchwała nr XXXVII/235/97 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 25 kwietnia 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 9, poz. 89 z dnia 18 lipca 1997r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Twardogóra obejmującego działki w następujących miejscowościach: Chełstówek działka nr ewidencyjny 38/9, Chełstów działka nr ewidencyjny 6, Goszcz działka nr ewidencyjny 270/4, Łazisko przysiółek Brzeziny działki ewidencyjne 86/6, 86/7, Moszyce działki ewidencyjne 34/3, 34/4, Moszyce działki nr ewidencyjne 33/11, 33/12, Twardogóra działki nr ewidencyjne 13/1 AM 1, 13/2 AM 1 oraz działki w miejscowościach Drogoszowice, Sosnówka.
2. W granicach objętych niniejszym planem traci moc uchwała nr XVII/142/99 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 listopada 1999 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 12, poz. 217 z dnia 11 kwietnia 2000r.) w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek nr ewd. 117/6, 117/8, 117/4 AM 2 obręb Sosnówka, gmina Twardogóra.

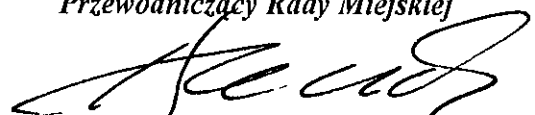
**§ 17**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

**§ 18**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący Rady Miejskiej*



*Stanisław Adamski*

*Załącznik Nr 2  
do uchwały nr VI/30/07  
Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 22 lutego 2007 r.*

**Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra**

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 114/1, 117/6, 117/8, 117/10, 117/12, 117/13, 117/14, 117/17, 117/18, 117/20, 117/21 AM 2 położonych w obrębie Sosnówka, gmina Twardogóra z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 r.



*Załącznik Nr 3  
do uchwały nr VI/30/07  
Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 22 lutego 2007 r.*

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **terenu działek nr 114/1, 117/6, 117/8, 117/10, 117/12, 117/13, 117/14, 117/17, 117/18, 117/20, 117/21 AM 2 położonych w obrębie Sosnówka, gmina Twardogóra** do publicznego wglądu w okresie od 04.12.2006 r. do 05.01.2007 r. oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.)

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu i dokonano analizy w zakresie:

1. Charakterystyki ustaleń projektu planu.
2. Lokalnego rynku nieruchomości.
3. Dochodów gminy wynikających z:
  - 1) opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości,
  - 2) potencjalnych opłat adiacenckich,
  - 3) opłat od czynności cywilnoprawnych,
  - 4) podatku od nieruchomości.
4. Kosztów gminy wynikających z:
  - 1) odszkodowań, wykupów, zamian nieruchomości,
  - 2) realizacji sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) realizacji układu komunikacyjnego.

Z w/w analizy wynikają wydatki i wpływy bezpośrednio związane z realizacją infrastruktury technicznej będącej zadaniami własnymi gminy i należą do nich:

1. Po stronie kosztów: realizacja sieci infrastruktury technicznej (dopuszcza się również uzbrojenie i finansowanie terenu przez inwestorów), realizacja układu komunikacyjnego – drogi dojazdowej publicznej KDD2 - inwestycji będzie finansowana w części z budżetu gminy i w części z funduszy pomocowych.
2. Po stronie dochodów: możliwość wprowadzenia i pobierania opłaty adiacenckiej.

W pobliżu przedmiotowego terenu przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Dla realizacji zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu należy wykonać ich przyłączenia do odpowiednich sieci. Koszt wykonania przyłączeń oraz budowy nowych sieci i urządzeń obciąża inwestora realizującego inwestycję.

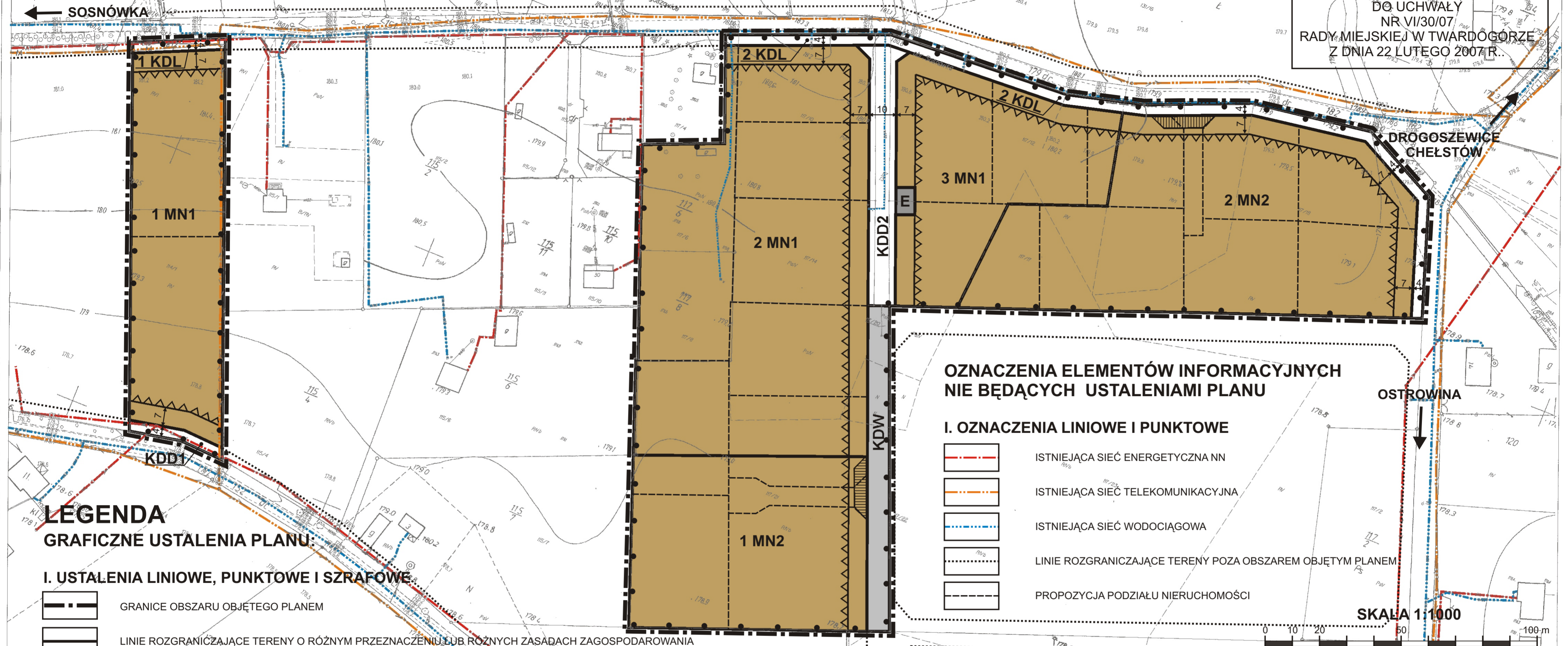
Ustalenia planu miejscowego - nie stanowią decyzji inwestycyjnych, a jedynie dyspozycje przestrzenne umożliwiające wprowadzenie inwestycji na określonych zasadach. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy ze względu na ich finansowanie z budżetu gminy.



# PROJEKT RYSUNKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENU DZIAŁEK NR 114/1, 117/6, 117/8, 117/10, 117/12, 117/13, 117/14, 117/17, 117/18, 117/20, 117/21 AM 2  
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE SOSNÓWKA, GMINA TWARDOGÓRA

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY  
NR VI/30/07  
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE  
Z DNIA 22 LUTEGO 2007 R.



## LEGENDA GRAFICZNE USTALENIA PLANU:

### I. USTALENIA LINIOWE, PUNKTOWE I SZRAFOWE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- MIEJSCA WŁĄCZENIA DRÓG WEWNĘTRZNYCH DO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

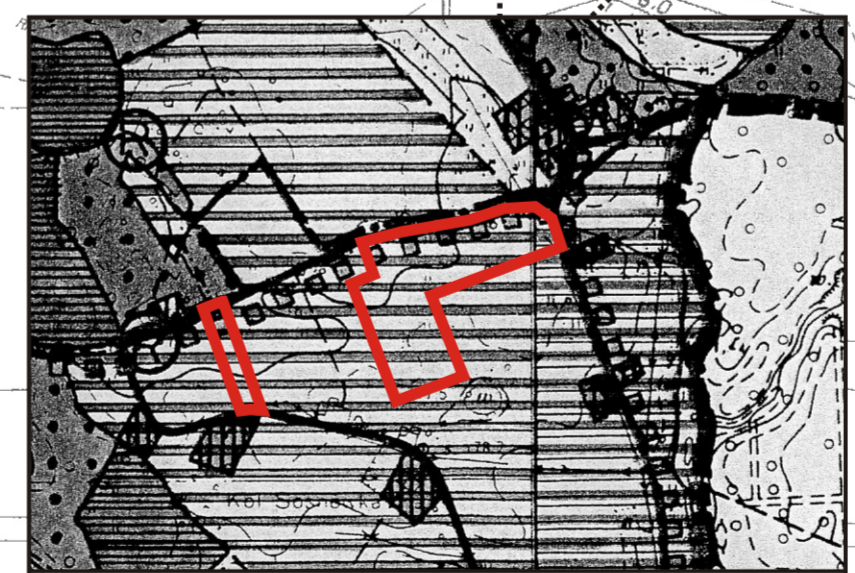
### II. USTALENIA PRZEZNACZENIA TERENU

- MN** TERENY EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINNEJ I REKREACYJNEJ
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH - PAS DROGOWY WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ I ZIELENIĄ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH - PAS DROGOWY WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ I ZIELENIĄ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - CIĄGI PIESZO - JEZDNE - TEREN WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ I ZIELENIĄ
- E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

## OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

### I. OZNACZENIA LINIOWE I PUNKTOWE

- ISTNIEJĄCA SIĘĆ ENERGETYCZNA NN
- ISTNIEJĄCA SIĘĆ TELEKOMUNIKACYJNA
- ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- PROPOZYCJA PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI



STAROSTWO W WYRYSIE  
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY TWARDOGÓRA,  
zatwierdzonego uchwałą Nr LII/373/98  
Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 18 czerwca 1998 r.

**Biuro Usług Inwestycyjnych "BERG", Izabela Sznerch**  
56-400 Oleśnica, ul. B. Krzywoustego 3a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK  
NR 114/1, 117/6, 117/8, 117/10, 117/12, 117/13, 117/14, 117/17, 117/18, 117/20, 117/21 AM 2  
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE SOSNÓWKA, GMINA TWARDOGÓRA

**RYSUNEK PLANU**      **SKALA 1:1000**

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**  
mgr inż. ARTUR ZELINKA - GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU  
mgr inż. arch. IZABELA SZNERCH - PROJEKTANT  
dr ZBIGNIEW RINKE - OCHRONA ŚRODOWISKA  
mgr inż. TOMASZ KARWASIŃSKI - SKUTKI FINANSOWE  
- 2007 ROK-

Starosta Oleśnicki  
Wydział Geodezji i Gospodarki  
Nieruchomościami

Poświadczam zgodność niniejszego dokumentu  
z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu  
geodezyjnego i kartograficznego Starosty Oleśnickiego.  
w dniu ..... 25. PAZ. 2005 .....  
Oleśnica, .....  
(data)      (imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j.: Dz. U. 2000r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.) rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukcję niniejszej mapy wymaga zezwolenia Starosty .....

woj. dolnośląskie  
MAPA ZASADNICZA  
Powiat oleśnicki  
Gmina: Twardogóra  
Dobrzeń  
SOSNÓWKA

Sprowadził: mgr inż. Edward Adamczak  
Kierownik: mgr inż. Jerzy Stanuszak