Uchwała Nr XI/102/03
Rady Gminy w Złotoryi
z dnia 30 grudnia 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działki nr 154,
obręb Nowa Wieś Złotoryjska

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt.1, art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100, poz.1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130, poz.1112), w związku z art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) i uchwałą Rady Gminy w Złotoryi Nr XXXV/395/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 154 położonej w obrębie Nowa Wieś Złotoryjska, uchwala się, co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 154 we wsi Nowa Wieś Złotoryjska.
2. Ustalenia planu stanowią:
   1) uchwała,
   2) rysunek planu wraz z ideogramem uzbrojenia inżynieryjnego w skali 1:1000 stanowiący załącznik do uchwały.

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do uchwały,
3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
5) terenie - należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony liniami rozgraniczającymi,
6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnych funkcjach,
7) o działalności obojętnej dla środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje nie pogarszające stanu środowiska i zdrowia ludzi, ani standardu akustycznego sąsiadujących terenów (wyklucza się lokalizację np. warsztatów samochodowych i hurtowni).
8) celach publicznych - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod realizację ulic, ciągów i stref pieszych oraz terenów zielonych ogólnodostępnych,
9) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii i inne, które realizują podstawowe potrzeby mieszkańców.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren obejmujący działkę nr 154 obręb Nowa Wieś Złotoryjska w Gminie Złotoryja. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 1,48 ha.
2. Zakres ustaleń planu obejmuje :

2.1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
2.2. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
2.3. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektu,
2.4. zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
2.5. szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych .

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów nie pogarszające środowiska i oznacza symbolem:
1) A.1 MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej z usługami,
2) B.1 ZP – teren parku,

§ 5.

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.
2. Ustala się przebieg obowiązujący linii zabudowy - zasada lokalizacji obiektu jak na rysunkach planu.
3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 6.

Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób wynikający z ochrony środowiska :
1) stosowanie do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii,
2) działalność inwestycyjna wprowadzona na tereny wskazane niniejszym planem winna być działalnością obojętną dla środowiska, a uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki,
3) odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i składowania na właściwych wysypiskach lub utylizacji w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu,
4) należy zachować zieleń parkową - zwłaszcza starodrzew oraz prowadzić systematyczną kontrolę i rewaloryzację,
5) każdorazowo przy ubieganiu się o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwolenie na budowę dla nowoprojektowanych przedsięwzięć bądź zmianę użytkowania istniejących obiektów należy uzyskać opinię Państwowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi.

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:
1) jest to teren dawnego założenia dworskiego z folwarkiem i parkiem – w trakcie prowadzonych prac ziemnych bezpośrednio na terenie założenia lub w jego sąsiedztwie inwestor winien zapewnić nadzór archeologiczny, a w przypadku wystąpienia obiektów archeologicznych (nieruchomych lub ruchomych) winien liczyć się z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych. Na tego typu prace inwestor jest zobowiązany uzyskać zezwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków,
2) wnioskowana strefa ochrony konserwatorskiej, w przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac budowlanych konieczne jest uzyskanie pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków,
3) należy zachować w stanie nienaruszonym zieleń parkową.

Rozdział II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8.

Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU:
1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa,
2. charakterystyka zabudowy:
   a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych - I z możliwością wykorzystania poddasza, max wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8m,
   b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu;
   c) rzut poziomy - zalecany prostokątny lub wielokrotność prostokąta,
   d) dach wielospadowy – symetryczny o nachyleniu 37- 45 stopni, układ dominującej kalenicy obiektu – tak jak na rysunku planu, pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; popiera się dach klasyczny, nie nadmiernie rozbudowany.
   e) zaleca się aby ganek posiadał również dach wielospadowy, pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze,
   f) w zewnętrznym wykończeniu realizowanych budynków, zaleca się stosowanie materiałów miejscowych typu: kamień, ceramika budowlana, drewno jako elementy balustrad, wykończenie okapów, szczytów, okiennic, stolarki okiennej i drzwiowej,
   g) forma architektoniczna budynku mieszkalnego powinna maksymalnie nawiązywać do istniejącej regionalnej zabudowy oraz zachować kulturowy i zabytkowy charakter dawnego założenia pałacowego,
   h) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu „siding",
3. zasady podziału i zagospodarowania terenu :
   a) wydzielono jedną działkę budowlaną - w/g rysunku planu,
   b) wjazd na posesję zgodny z rysunkiem planu; zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec.

4. linie zabudowy:
   a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
5. ogrodzenie:
   a) przęsłowe, wysokość 1,5 m w tym min. 70% ażuru zaleca się kompozycję cegły klinkierowej i drewnianych przęseł w celu ujednolicenia ogrodzenia dla całego zespołu zabudowy, należy unikać elementów betonowych oraz malowania ogrodzenia na jaskrawe kolory,
   b) żywopłot,
6. zasady uzbrojenia terenu:

6.1. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci, ukształtowania terenu. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzyskania zgody właściciela posesji.

6.2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach wskazanych pod zabudowę.

6.3. Ustala się obowiązek realizacji sieci i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, wg załącznika, do uchwały, w zakresie:
   a) kanalizacji sanitarnej – do czasu realizacji sieci gminnej, odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika na terenie działki,
   b) kanalizacji deszczowej – powierzchniowe odprowadzanie wód deszczowych, docelowo przez system odstojników do zbiornika wodnego (wymagane pozwolenie wodno-prawne),
   c) sieci gazowej – docelowe zaopatrzenie w gaz przewodowy, poprzez włączenie do projektowanej sieci gazociągów średniego ciśnienia,
   d) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego,
   e) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
      - zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii niskiego napięcia,
      - dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych i napowietrzno – kablowych,
      - dla ewentualnych nowych odbiorców należy projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej .Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielem terenu,
      - zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci,
   f) sieci telekomunikacyjnej - włączenie do sieci telekomunikacyjnej z istniejących sieci kablowo-napowietrznych; wszelkie zadania inwestycyjne na obszarze objętym planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z Właścicielem sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami.

6.4. Ustala się zasadę kompleksowego projektowania dróg wraz z uzbrojeniem technicznym.

7. obsługa komunikacyjna zapewniona przez drogi:
   a) powiatową nr 20 541,
   b) KUd ½ (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.
   c) ścieżki rowerowe o szerokości min. 1,0 m gdy są jednokierunkowe i 2,5 m przy połączeniu z ruchem pieszym realizowane wzdłuż dróg, ulic i ciągów pieszych.
   d) Niezbędny projektowany pas terenu pod przebieg w/w drogi może być zmniejszony na wniosek zarządcy drogi.
   e) Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 9.

Ustalenia dla terenu oznaczonego B.1 ZP:
1. przeznaczenie podstawowe: park pałacowy.
2. zagospodarowanie terenu:
   a) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod ogólnodostępny park wiejski,
   b) starodrzew i układ zieleni nawiązujący do pierwotnych nasadzeń - podlegają ochronie i wymagają rewaloryzacji,
   c) na terenie parku dopuszcza się lokalizację małej architektury oraz oświetlenia,
   d) nie dopuszcza się wycinania parku ani wprowadzania na jego teren obiektów usługowych.

Rozdział III
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 10.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami uchwały, zachowują one obecne użytkowanie.

§ 11.

Dla terenu określonego w § 1:

1) Gospodarka gruntami będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
2) Ustala się 1% stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
3) Roszczenia finansowe wobec gminy, które mogą wynikać z ustaleń uchwalonego planu, podlegają realizacji na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

§ 12.

1. Plan jest przepisem gminnym.
2. Z dniem wejścia planu w życie wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sprzeczne z jego ustaleniami.

§ 13.

Dla terenu określonego w §1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/52/93 Rady Gminy w Złotoryi z dnia 28 czerwca 1993 r, (Dz.U. Województwa Legnickiego Nr 11, poz. 64 z dnia 5 lipca 1993r.),

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

§ 15.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Złotoryi
Józef Pawlus