Uchwała Nr XI/106/03
Rady Gminy w Złotoryi
z dnia 30 grudnia 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działek nr 549 i 550/6,
terenów pod drobną wytwórczość i składy o małym stopniu uciążliwości oraz
mieszkalnictwo dla działki nr 425, obręb Rokitnica

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 chwałą Rady Gminy w Złotoryi Nr XXXV/395/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 425, 549 i 550/6 położonych w obrębie Rokitnica, uchwala się, co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 425, 549, 550/6 we wsi Rokitnica
2. Ustalenia planu stanowią:
   1) uchwała,
   2) rysunek planu wraz z ideogramem uzbrojenia inżynieryjnego w skali 1:1000 stanowiący załącznik 1 i załącznik 2 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 1 i załącznik 2 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 działki n 425, 549 i 550/6 obręb Rokitnica w Gminie Złotoryja. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 2,526 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,P – teren pod drobną wytwórczość i składy o małym stopniu uciążliwości oraz mieszkalnictwo (działka nr 425),
2) A.2 MN,U– teren zabudowy mieszkalno-usługowej (teren działek nr 549 i 550/6),

§ 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,
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) na terenach na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi pochodzącymi z terenu parkingów lub garaży, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
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) w związku z istniejącymi na terenie objętym planem, oraz w jego pobliżu - prawnie chronionymi stanowiskami archeologicznymi: Rokitnica 6/124; 22/86 - w trakcie prowadzonych prac ziemnych na terenie stanowiska archeologicznego 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.

Rozdział II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8.

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MN,U,P:
1.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
1.2. przeznaczenie dopuszczalne: drobna wytwórczość i składy o małym stopniu uciążliwości,
1.3. 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,
   d) dach wielospadowy – symetryczny o nachyleniu 37- 45 stopni, układ dominującej kalenicy obiektu – tak jak na rysunku planu, pokrycie dachówką ceramiczną lub betonową barwioną w masie, o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; popiera się dach klasyczny, nie nadmiernie rozbudowany.
   e) zaleca się aby ganki posiadały również dach wielospadowy, pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze, zaleca się zbliżone w formie ganki dla sąsiadującej ze sobą zabudowy,
   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 budynków powinna maksymalnie nawiązywać do istniejącej regionalnej zabudowy,
1.4. zasady podziału i zagospodarowania terenu :
   a) podział terenu na działki wg rysunku planu,
   b) minimalna powierzchnia działki 10 ar,
   c) przeznaczenie dopuszczalne w tym usługi podstawowe wbudowane, mogą zajmować nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, powierzchnia terenu obejmującego w sposób samodzielny funkcje związane z przeznaczeniem uzupełniającym, w stosunku do powierzchni obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub powierzchni wydzielonych samodzielnych działek, nie powinna stanowić więcej niż 50%,
   d) dopuszcza się możliwości wtórnego łączenia sąsiadujących posesji z zachowaniem projektowanego układu komunikacyjnego oraz wytyczonych linii zabudowy,
   e) wjazd zgodnie z rysunkiem planu; zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec.

1.5. linie zabudowy :
   a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

1.6. ogrodzenie:
   a) przęsłowe, wysokość 1,5 m w tym min. 70% ażuru zaleca się kompozycję cegły klinkierowej i drewnianych przęseł, należy unikać elementów betonowych oraz malowania ogrodzenia na jaskrawe kolory,
   b) żywopłot, alternatywnie dopuszcza się:
      - na zewnętrznych granicach – ogrodzenie przęsłowe,
      - na granicy z innymi posesjami – siatka.

1.7. zasady uzbrojenia terenu
   1.7.1. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków można 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.
   1.7.2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach wskazanych pod zabudowę.
   1.7.3. Ustala się obowiązek realizacji sieci i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, wg załącznika 1 do uchwały, w zakresie:
      a) kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci gminnej,
      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:
         - dopuszcza się budowę stacji słupowej lub miejskiej oraz dowiązanie linią kablową lub napowietrzną do istniejącej linii średniego napięcia 20kV L-245,
         - w przypadku stacji miejskiej należy wydzielić działkę (TE) pod stację oraz dopuszcza się usytuowanie budynku stacji w odległości do 1,5 m od granicy działki,
         - 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.
   1.7.4. Ustala się zasadę kompleksowego projektowania dróg wraz z uzbrojeniem technicznym.

1.8. obsługa komunikacyjna:
   a) Ustala się zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru drogą powiatową nr 20 576 relacji Rokitnica - Prusice - Sichów.
   b) Wewnętrzna obsługa komunikacyjna:
      - drogą dojazdową KUd ½ - 10 m w liniach rozgraniczających,
   c) Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 MN,U:

2.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa,

2.2. charakterystyka zabudowy:
   a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1 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,
   d) dach wielospadowy – symetryczny o nachyleniu 37 - 45 stopni, układ dominującej kalenicy obiektu – tak jak na rysunku planu, pokrycie dachówką ceramiczną lub betonową barwioną w masie, 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 realizowanego budynku, 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 powinna maksymalnie nawiązywać do istniejącej regionalnej zabudowy.

2.3. zasady podziału i zagospodarowania terenu :
   a) wydzielona jedna działka budowlana,
   b) brak możliwości wtórnego podziału posesji,
   c) usługi podstawowe wbudowane mogą zajmować nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, powierzchnia terenu obejmującego w sposób samodzielny funkcje związane z przeznaczeniem uzupełniającym, w stosunku do powierzchni obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub powierzchni wydzielonych samodzielnych działek, nie powinna stanowić więcej niż 50%,
   d) wjazd zgodnie z rysunkiem planu; zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec.

2.4. linie zabudowy :
   a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

2.5. ogrodzenie:
   a) przęsłowe, wysokość 1,5 m w tym min. 70% ażuru zaleca się kompozycję cegły klinkierowej i drewnianych przęseł, należy unikać elementów betonowych oraz malowania ogrodzenia na jaskrawe kolory,
   b) żywopłot, alternatywnie dopuszcza się:
      - na zewnętrznych granicach – ogrodzenie przęsłowe,
      - na granicy z innymi posesjami – siatka.

2.6. zasady uzbrojenia terenu
   2.6.1. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków można 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.
   2.6.2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach wskazanych pod zabudowę.
   2.6.3. Ustala się obowiązek realizacji sieci i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, wg załącznika 2 do uchwały, w zakresie:
      a) kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci gminnej,
      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 stacji transformatorowej nr 245-17,
         - 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."
         - w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa ww. linii będzie możliwa po uzyskaniu z Zakładu Energetycznego Legnica S.A. warunków na przebudowę tych linii i zawarciu stosownej umowy o usuniecie kolizji. Koszt przebudowy istniejących linii będzie ponosił właściciel kolidującej działki,
      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.
   2.6.4. Ustala się zasadę kompleksowego projektowania dróg wraz z uzbrojeniem technicznym.

2.7. obsługa komunikacyjna:
   a) Ustala się zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru drogą wojewódzką nr 363 relacji Złotoryja - Męcinka.
   b) Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział III
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 9.

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

§ 10.

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, w wysokości:
3) Roszczenia finansowe wobec gminy, które mogą wynikać z ustaleń uchwalonego planu, podlegają realizacji na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

§ 11.

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.

§ 12.

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.),

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

§ 14.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Złotoryi
Józef Pawlus

GMINA ZŁOTORYJA

ROKITNICA – DZIAŁKI NR 549, 550/6,
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYSUNEK PLANU **SKALA 1:1000**

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
skala 1:1000

załącznik 2.
do Uchwały Nr XI/106/03
Rady Gminy w Złotoryi
z dnia 30 grudnia 2003 r.

woj: dolnośląskie
gmina: Złotoryja
obręb:Rokitnica
sekcja mapy: 452.331.154,153
działka: 550/6, 549

BIURO GEODEZJI
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
"GEO-GOLD"
JAN TUCHOWSKI
59-500 Złotoryja,ul.M.Konopnickiej 13
NIP 694-000-31-44 Regon 390031863
Tel. (076) 8783 717

STAROSTWO ZŁOTORYJA
WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
W ZŁOTORYI

Przekazana do zgodności niniejszej mapy
zasadniczej, sporządzonej do celów prawnego
zabezpieczenia granic i kartograficznego
opracowania 10-01-2003
działki położonej pod
nr 549/3/02
Niniejsza kopia mapy nie może służyć
do celów projektowych
Złotoryja 10.01.2003 INSPEKTOR
Jolanta Szymkiewicz

mgr inż. JAN TUCHOWSKI
Geodeta uprawniony do świadczenia usług
Zaświadczenie nr 794 z dnia 1960. 04. 12
wydane przez GUGiK Warszawa
59-500 Złotoryja, ul. Słowackiego 3c/1

