Uchwała Nr XI/97/03
Rady Gminy w Złotoryi
z dnia 30 grudnia 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działki nr 59/16,
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenu działki nr 125,
obręb Kozów

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 Nr XXXV/395/2002 Rady Gminy w Złotoryi z dnia 29 sierpnia 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 59/16 położonej w obrębie Kozów oraz uchwałą Nr XXXV/396/2002 Rady Gminy w Złotoryi z dnia 29 sierpnia 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125 położonej w obrębie Kozów, uchwala się, co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 59/16 i 125 we wsi Kozów.
2. Ustalenia planu stanowią:
   1) uchwała,
   2) rysunek planu wraz z ideogramem uzbrojenia inżynieryjnego w skali 1:1000 stanowiący załącznik 1 i załącznik 2 oraz w skali 1:5000 stanowiący załącznik 3 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 nr 59/16 i 125 obręb Kozów w Gminie Złotoryja. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 1,7 ha, w tym:
   a) nr 59/19 o powierzchni 0,45 ha,
   b) nr 125 o powierzchni 1,25 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 (działka nr 59/16),
2) A.2 MN,U i A.3 MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (działka nr 125 - część),
3) RP – teren rolny bez prawa zabudowy (działka nr 125 - część),

§ 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.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszarów drogą powiatową nr 20 546, relacji Kozów - Krotoszyce.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez istniejący układ komunikacyjny wsi,
2.1. 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.
3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

§ 7.

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.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach wskazanych pod zabudowę.
3. Ustala się obowiązek realizacji sieci i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, wg załącznika 1, załącznika 2 do uchwały, w zakresie:
3.1. kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji wiejskiej,
3.2. kanalizacji deszczowej – powierzchniowe odprowadzanie wód deszczowych, docelowo przez system odstojników do zbiornika wodnego (wymagane pozwolenie wodno-prawne).
3.3. sieci gazowej – docelowe zaopatrzenie w gaz przewodowy, poprzez włączenie w projektowany dla całej wsi układ gazociągów średniego ciśnienia,
3.4. sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego,
3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
   a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii niskiego napięcia,
   b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych i napowietrzno – kablowych,
   c) 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,
   d) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
3.6. sieci telekomunikacyjnej - włączenie do sieci telekomunikacyjnej z istniejących sieci kablowo-napowietrznych; w drodze gminnej wykonać jednostronną kanalizację rozdzielczą; wszelkie zadania inwestycyjne na obszarze objętym planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z Właścicielem sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami.
4. Ustala się zasadę kompleksowego projektowania dróg wraz z uzbrojeniem technicznym.

§ 8.

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) 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:

§ 9.

Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:
1) w związku z istniejącym na terenie objętym planem, oraz w jego pobliżu - prawnie chronionym stanowiskiem archeologicznym: Kozów 2/88 - 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

§ 10.

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MN,U:
1.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa,
1.2. charakterystyka zabudowy:
   a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I (jedna) 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, należy utrzymać ujednoliconą formę ganków dla sąsiadujących ze sobą domów.
   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 na wyznaczonych posesjach powinna maksymalnie nawiązywać do istniejącej regionalnej zabudowy,
1.3. zasady podziału i zagospodarowania terenu :
   a) podział nieruchomości na działki w/g rysunku planu,
   b) minimalna powierzchnia działki 10 ar,
   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) wjazdy na posesje powinny być zgodne z rysunkiem planu; zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec.
1.4. linie zabudowy :
   a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
1.5. 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,
   c) alternatywnie dopuszcza się:
      - na zewnętrznych granicach – ogrodzenie przęsłowe,
      - na granicy między posesjami – siatka.
1.6. zasady uzbrojenia terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.
1.7. obsługa komunikacyjna zapewniona zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6. oraz z rysunkiem planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 MN,U i A.3 MN,U:
2.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2.2. przeznaczenie dopuszczające: usługi podstawowe,
2.3. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I (jedna) 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, należy utrzymać ujednoliconą formę ganków dla sąsiadujących ze sobą domów.
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 na wyznaczonych posesjach powinna maksymalnie nawiązywać do istniejącej regionalnej zabudowy,

2.4. zasady podziału i zagospodarowania terenu :
a) podział nieruchomości na działki w/g rysunku planu.
b) minimalna powierzchnia działki 10 ar,
c) dla terenu A.2 MN,U dopuszcza się wtórny podział posesji na dwie działki z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy dla obu działek i ustanowieniem 1 (jednego) wjazdu na nowo wydzieloną posesję od strony drogi powiatowej nr 20 546,
d) 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%,
e) wjazdy na posesje powinny być zgodne z rysunkiem planu; zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec.

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

2.6. 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,
c) alternatywnie dopuszcza się:
- na zewnętrznych granicach – ogrodzenie przęsłowe,
- na granicy między posesjami – siatka.

2.7. zasady uzbrojenia terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.
2.8. obsługa komunikacyjna zapewniona zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6. oraz z rysunkiem planu.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego RP:
3.1. przeznaczenie podstawowe: tereny rolne bez prawa zabudowy.
3.2. przeznaczenie dopuszczalne: uprawy ogrodnicze i sadownicze.

Rozdział III
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 11.

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

§ 12.

Dla terenu określonego w § 1:
1) Gospodarka gruntami będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
2) Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
   a) 1% - dla działek nr 59/16,
   b) 15% - dla działek nr 125,
3) Roszczenia finansowe wobec gminy, które mogą wynikać z ustaleń uchwalonego planu, podlegają realizacji na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

§ 13.

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.

§ 14.

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.),

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

§ 16.

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

KOZÓW – DZIAŁKA NR 59/16,

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYSUNEK PLANU — SKALA 1:1000

Woj.
Powi
Gmi
Obrę
Dzia
Sekc

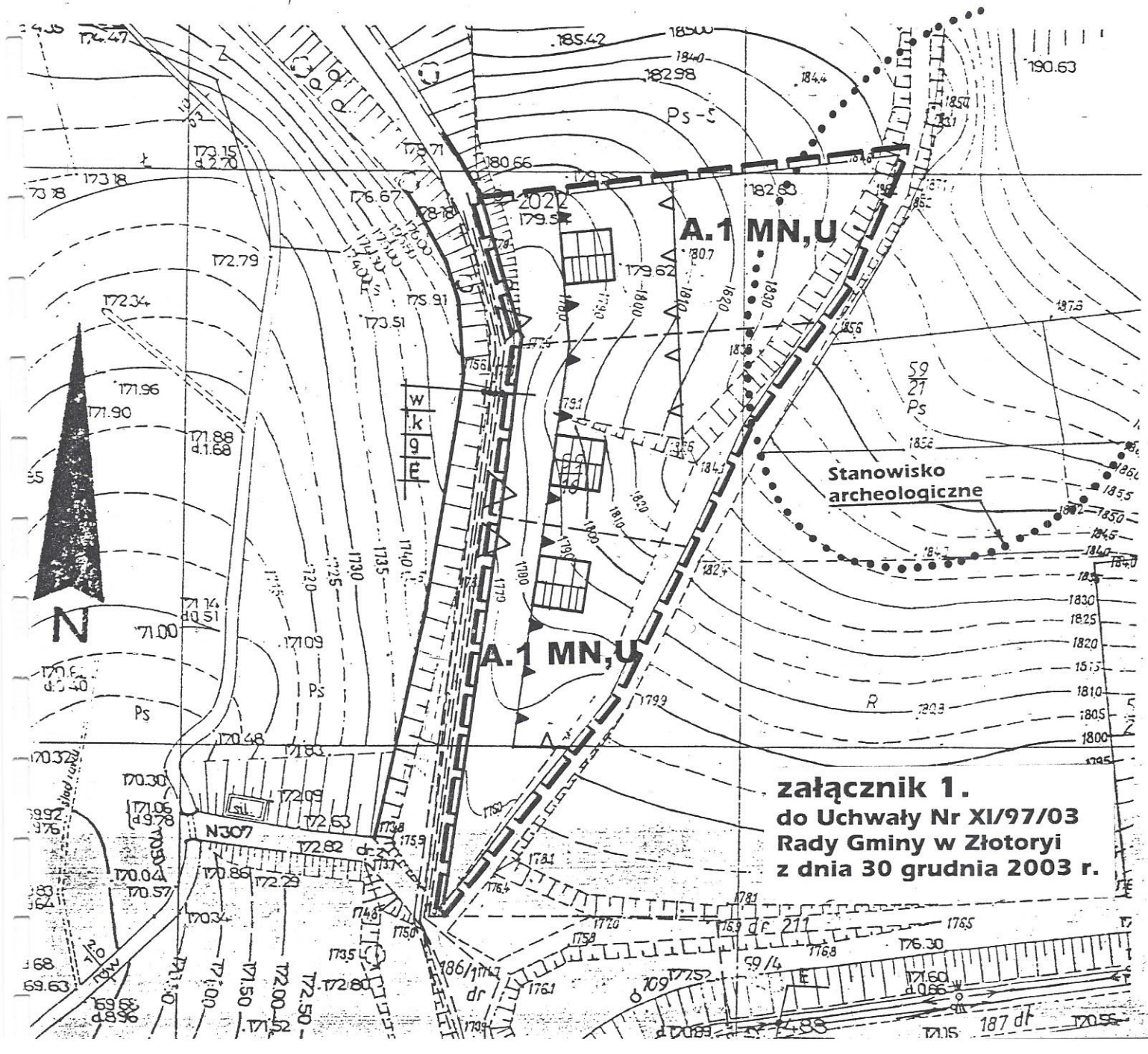
Kopia mapy zasadniczej
skala 1:1000

GEODETA
Mariusz Czech

BIURO GEODEZJI
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
"GEO-GOLD"
JAN TUCHOWSKI
59-500 Złotoryja, ul. M. Konopnickiej 13
NIP 694-000-31-44 Regon 390031860
Tel. (076) 8783 717

mgr inż. JAN TUCHOWSKI
Geodeta uprawniony do świadczenia usług geodezyjnych i kartograficznych.
Zaświadczenie Nr 784 z dnia 1985. 04. 12
wydane przez GUGiK Warszawa
59-500 Złotoryja, ul. Słowackiego 3c/1

I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
W ZŁOTORYI
Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 16.12.2002
i zaewidencjonowanym pod nr 41/8/02
Niniejsza mapa nie może służyć dodaleń projektowych
Złotoryja 16.12.2002
INSPEKTOR



załącznik 1.
do Uchwały Nr XI/97/03
Rady Gminy w Złotoryi
z dnia 30 grudnia 2003 r.

GMINA ZŁOTORYJA

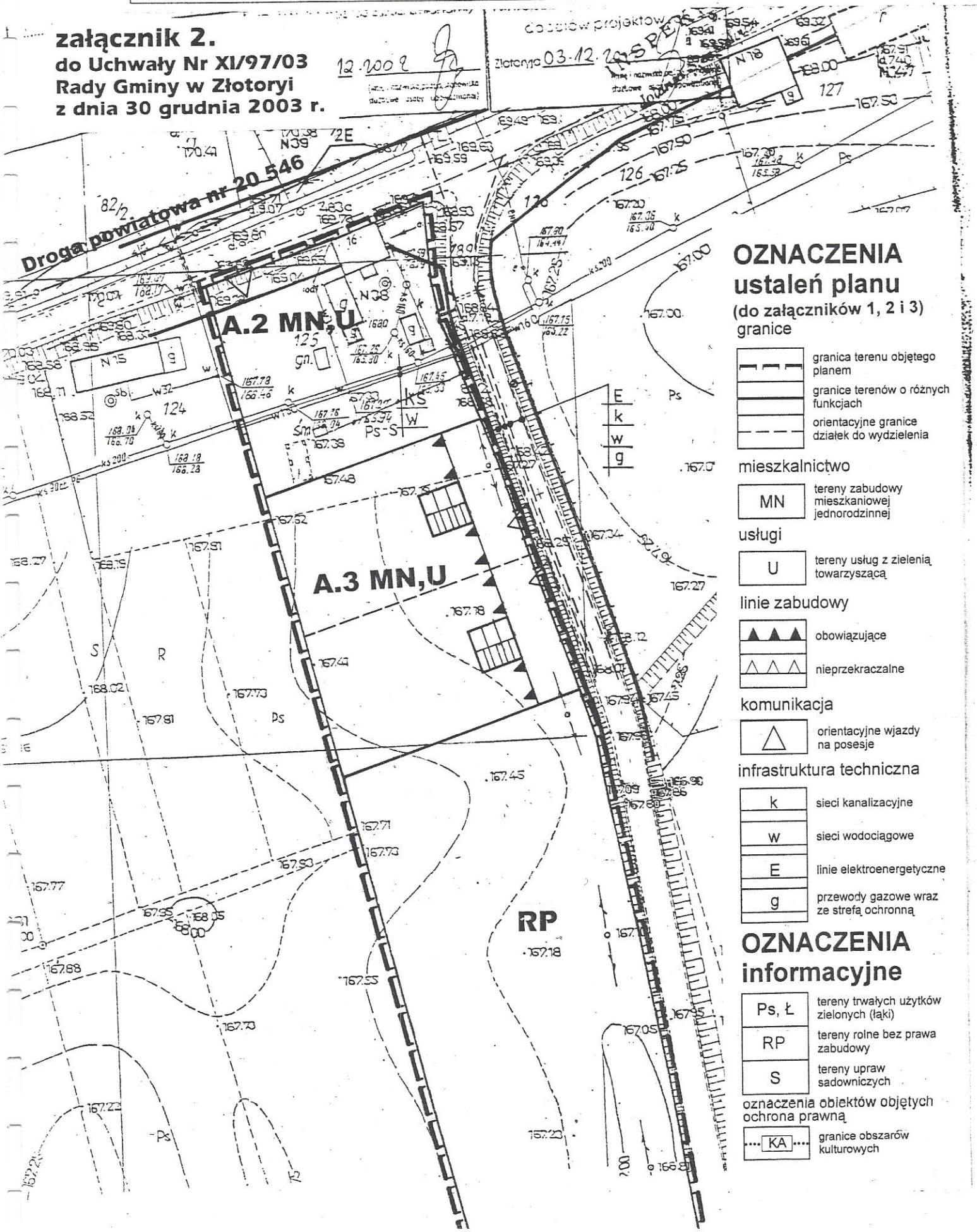
KOZÓW – DZIAŁKA NR 125,

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

załącznik 2.
do Uchwały Nr XI/97/03
Rady Gminy w Złotoryi
z dnia 30 grudnia 2003 r.



OZNACZENIA ustaleń planu

(do załączników 1, 2 i 3)

granice

- granica terenu objętego planem
- granice terenów o różnych funkcjach
- orientacyjne granice działek do wydzielenia

mieszkalnictwo

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

usługi

- U – tereny usług z zielenią towarzyszącą

linie zabudowy

- obowiązujące
- nieprzekraczalne

komunikacja

- orientacyjne wjazdy na posesje

infrastruktura techniczna

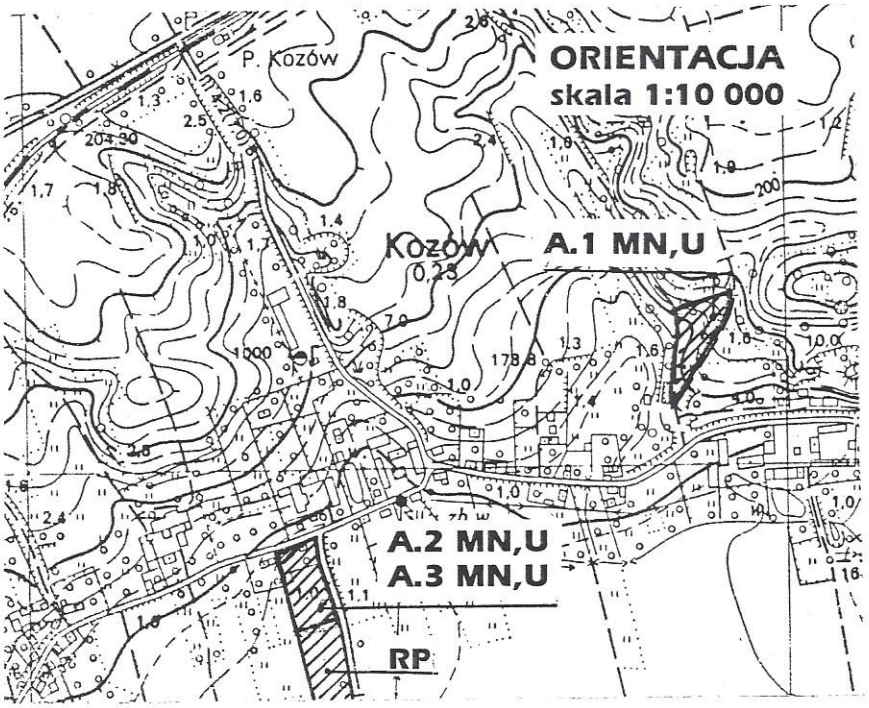
- k – sieci kanalizacyjne
- w – sieci wodociągowe
- E – linie elektroenergetyczne
- g – przewody gazowe wraz ze strefą ochronną

OZNACZENIA informacyjne

- Ps, Ł – tereny trwałych użytków zielonych (łąki)
- RP – tereny rolne bez prawa zabudowy
- S – tereny upraw sadowniczych

oznaczenia obiektów objętych ochroną prawną

- KA – granice obszarów kulturowych


ORIENTACJA
skala 1:10 000
P. Kozów
Kozów
A.1 MN,U
A.2 MN,U
A.3 MN,U
RP


załącznik 3.
do Uchwały Nr XI/97/03
Rady Gminy w Złotoryi
z dnia 30 grudnia 2003 r.
A.2 MN,U
A.3 MN,U
RP
OBRĘB KOZÓW
DZIAŁKA NR 125
SKALA 1: 5000