Uchwała Nr XI/98/03
Rady Gminy w Złotoryi
z dnia 30 grudnia 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działki nr 47/1,
obręb Leszczyna

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 47/1 położonej w obrębie Leszczyna, uchwala się co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 47/1 we wsi Leszczyna.
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 47/1 obręb Leszczyna w Gminie Złotoryja. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 0,41 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 terenu nie pogarszające środowiska i oznacza symbolem:
1) A.1 MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej z usługami,
2) RP – tereny rolne bez prawa zabudowy,

§ 5.

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.
2. 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) działka leży na obszarze wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 317 – „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec". Jest to zbiornik kredowy szczelinowo – porowy o zasobach 80 tys. m^3/d i wodach klasy I a i I b,
5) 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,
6) 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) budynek mieszkalny nr 13 (dawna szkoła) znajdujący się na terenie działki nr 47/1 został umieszczony w ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków. Przy podejmowaniu wszelkich prac mogących mieć wpływ na wygląd zewnętrzny obiektu, konieczne jest uzyskanie pozytywnej opinii właściwego organu służby ochrony zabytków.

Rozdział II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8.

Ustalenia dla terenu oznaczonego A. 1 MNU:

1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa,
2. charakterystyka zabudowy:
   a) zagospodarowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej,
   b) w zewnętrznym wykończeniu modernizowanych budynków, zaleca się stosowanie materiałów miejscowych typu: kamień, ceramika budowlana, drewno jako elementy balustrad, wykończenie okapów, szczytów, okiennic, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycie dachów - dachówką ceramiczną lub betonową barwioną w masie, o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; popiera się dach klasyczny, nie nadmiernie rozbudowany
   c) forma architektoniczna budynków na wyznaczonych posesjach powinna maksymalnie nawiązywać do istniejącej regionalnej zabudowy,
3. zasady podziału i zagospodarowania terenu:
   a) brak możliwości podziału nieruchomości na działki,
   b) 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, nie powinna stanowić więcej niż 50%,
   c) wjazd na posesję zgodny z rysunkiem planu; zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec.
4. linie zabudowy :
   a) 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, alternatywnie dopuszcza się:
      - na zewnętrznych granicach – ogrodzenie przęsłowe,
      - na granicy między posesjami – siatka.
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 istniejący układ dróg gminnych i wiejskich ,

§ 9.

Ustalenia dla terenu oznaczonego RP:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny rolne bez prawa zabudowy,
2. przeznaczenie dopuszczalne: uprawy ogrodnicze, uprawy sadownicze, zadrzewienia.

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

GMINA ZŁOTORYJA

LESZCZYNA – DZIAŁKA NR 47/1,

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYSUNEK PLANU **SKALA 1:1000**

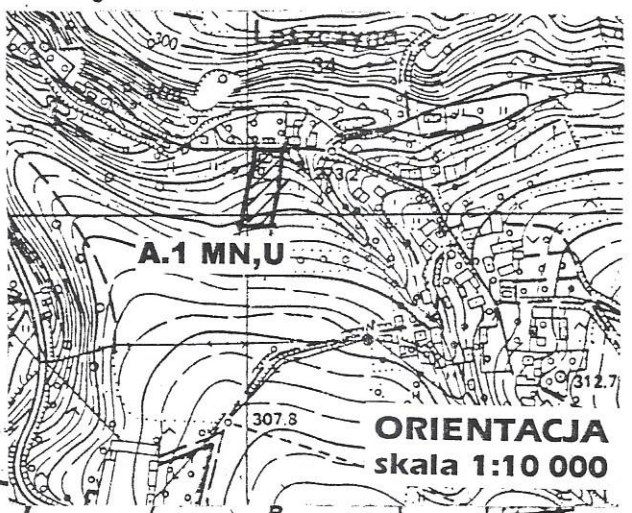
Woj. dolnośląskie
Powiat: złotoryjski
Gmina: Złotoryja
Obręb: Leszczyna
Działka: 47/2
Sekcja: 452.333.153, 452.333.201

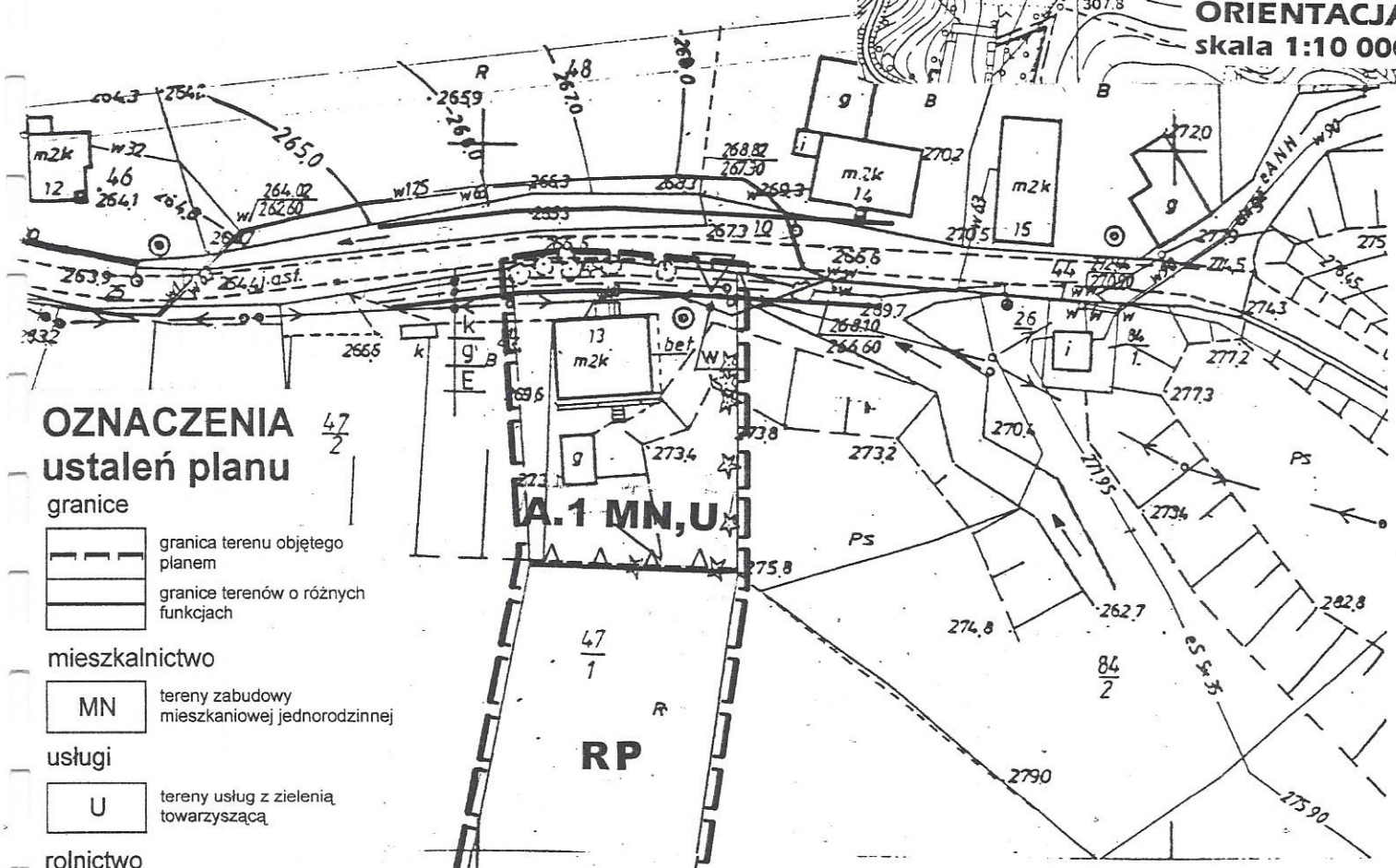
BIURO GEODEZJI I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
"GEO-GO-LO"
JAN TUCHOWSKI
59-500 Złotoryja, ul. M. Konopnickiej 13
NIP 694-000-31-44 Regon 390051863
Tel. (075) 8783 717

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

GEODETA
Mariusz Czech

Kopia mapy zasadniczej
skala 1:1000





OZNACZENIA ustaleń planu

47/2

granice

- granica terenu objętego planem
- granice terenów o różnych funkcjach

mieszkalnictwo

- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

usługi

- U — tereny usług z zielenią towarzyszącą

rolnictwo

- RP — tereny rolne bez prawa zabudowy

komunikacja

- △ — orientacyjne wjazdy na posesje

linie zabudowy

- △△△ — nieprzekraczalne

infrastruktura techniczna

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

OZNACZENIA informacyjne

rolnictwo

- Ps, Ł — tereny trwałych użytków zielonych (łąki)

elementy ekspozycji

- pasma zieleni wysokiej

STAROSTA ZŁOTORYJSKI
WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI W ZŁOTORYI

Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 18.12.2002
i zaewidencjonowanym pod nr 42-12/02

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Złotoryja 18.12.2002 (imię, nazwisko, pieczęć służbowe osoby upoważnionej)

załącznik
do Uchwały Nr XI/98/03
Rady Gminy w Złotoryi
z dnia 30 grudnia 2003 r.