Uchwała Nr XVI/112/08
Rady Gminy Złotoryja
z dnia 27 maja 2008r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu działek nr 277/2, 277/3, 277/4 (część) i 277/6 dr (część), obręb Lubiatów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art.15 ust. 1 i 2, art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/62/07 Rady Gminy Złotoryja z dnia 28 czerwca 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 277/2, 277/3, 277/4 (część) i 277/6 dr (część), obręb Lubiatów, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja uchwalonego uchwałą Nr XXIV/285/2001 w dniu 23 lutego 2001 r. i zmienionego uchwałą Nr XVI/111/08 Rady Gminy Złotoryja w dniu 27 maja 2008 r., uchwala się co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 277/2, 277/3, 277/4 (część) i 277/6 dr (część), obręb Lubiatów.
2. Ustalenia planu zawarte są w:
   1) tekście uchwały,
   2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym Załącznik Nr 1.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
   1) załącznik 2 – „Sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie".
   2) załącznik 3 – „Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu".

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1, do niniejszej uchwały,
3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Złotoryi,
4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu,

6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem użytkowania,
7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:
   - 0,5m – dla okapów i gzymsów,
   - 2,5 m – dla balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych.

   Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
9) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
10) **celach publicznych** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizację między innymi ulic i obsługi komunikacji,
11) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność prowadzoną przez przedsiębiorców,
12) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku o wysokości standardowej dla danej funkcji, wraz poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suteren,
13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
14) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową - grunt (tj. jedną lub więcej graniczących ze sobą działek gruntu wraz z częściami składowymi) stanowiący odrębny przedmiot własności - własność jednego podmiotu (osoby fizycznej lub prawnej), otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów,
15) **działce gruntu** – należy przez to rozumieć niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej,
16) **wskaźniku zabudowy** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości,
17) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy – sumy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na nieruchomości, łącznie z powierzchnią ogólną poddasza liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni nieruchomości,
18) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni niezabudowanej oraz nieutwardzonej, pokrytej roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni nieruchomości,
19) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie działkę gruntu będąca własnością lub współwłasnością osób fizycznych lub prawnych, umożliwiającą skomunikowanie działek przyległych z drogą publiczną,
20) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
21) **Rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej Uchwały.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren położony w Gminie Złotoryja, obejmujący działki nr 277/2, 277/3, 277/4 (część) i 277/6 dr (część), obręb Lubiatów o łącznej powierzchni 0,2 ha.
2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział II),

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział II),
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział II),
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział II),
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział II),
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział II),
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział II),
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział IV),
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział II),
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział II),
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział IV),
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę , o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział IV).

3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.
4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:
   1) przebieg linii rozgraniczających,
   2) przeznaczenie terenu,
   3) przebieg linii zabudowy,
   4) lokalizacje projektowanych wjazdów na posesje.
5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe w stosunku do terenów o różnym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Terenom, którym nadane zostały numery oraz oznaczenia literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej Uchwały.
6. Granice wydzielanych nieruchomości oraz geometria projektowanych jezdni mają charakter orientacyjny i winny być uściślane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla wszystkich terenów.

Rozdział II
USTALENIA OGÓLNE

§ 4.
PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:
   U – tereny zabudowy usługowej, w tym tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
   KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. Teren objęty planem zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja sklasyfikowany jest jako teren osadniczy.
3. Dla terenu objętego planem obowiązują zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania zawarte w Rozdziale II.

§ 5.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami działek gruntu.
2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych.
4. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie:
   1) obiektów i urządzeń towarzyszących,
   2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) ciągów pieszych,
   4) zieleni urządzonej.
5. Zasady kształtowania istniejącego i projektowanego zainwestowania, gabaryty zabudowy projektowanej, rodzaj dachu, maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy lub wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wymagania dotyczące sposobów podziału i zagospodarowania, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w § 9. oraz Rozdziale III niniejszej Uchwały.

§ 6.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
3. Oddziaływanie inwestycji na środowisko z tytułu prowadzonej działalności nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp., przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).
4. Oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekraczać granic nieruchomości, do której prowadzący ma tytuł prawny.
5. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, określonej w przepisach szczególnych.
6. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.
7. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowanie na wysypisku komunalnym.
8. Ustala się obowiązek wprowadzania w obiektach, przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
9. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
10. Ustala się zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej. Dopuszcza się wycinanie drzew lub krzewów zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz przepisami szczególnymi. Na inwestora występującego o zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów może być nałożony obowiązek dokonania nasadzeń rekompensujących.
11. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się:

1) obowiązek wykonywania prac związanych z modernizacją, odbudową i utrzymaniem oczka wodnego (stawu rybnego),
2) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w odległości większej niż 3,0m od cieków naturalnych, krawędzi skarp rowów oraz urządzeń melioracji wodnych,
3) nakaz odbudowy i utrzymania przez posiadającego tytuł prawny do nieruchomości – urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w związku z zachowaniem systemów przeciwerozyjnych,
4) urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych będące odbiornikami wód opadowych należy utrzymywać drożne, dopuszcza się możliwość zmiany ich trasy lub zrurowania, zgodnie z przepisami szczególnymi,
5) dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

§ 7.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 8.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9.

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Usytuowanie zabudowy w obrębie działek gruntu:
   1) nakazuje się sytuowanie fasad frontowych budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz zmianę jej sposobu użytkowania zgodnie z § 4;
2. Forma i gabaryty budynków:
   1) maksymalna wysokość zabudowy, ilość kondygnacji, geometria dachu oraz materiały wykończeniowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
   2) obiekty budowlane, a w szczególności budynki należy projektować z wykorzystaniem technologii tradycyjnych jak i konstrukcji lekkich energooszczędnych,
   3) wszelkie elementy wykończeniowe elewacji oraz elementy małej architektury winny bazować na materiałach naturalnych – kamień łamany, cegła klinkierowa, ceramika budowlana, elementy metaloplastyki, drewno.
3. Zagospodarowanie terenów:
   1) minimalna powierzchnia wydzielanych nieruchomości oraz minimalna szerokość frontu nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
   2) część powierzchni wydzielonej nieruchomości należy urządzić jako powierzchnię czynną biologicznie – minimalny wskaźnik zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
   3) ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
   4) ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

5) należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym pasie drogowym ulicy,
6) dla terenów usługowych należy zapewnić:
   a) 1 miejsce postojowe na 25m^2 powierzchni obiektu handlowego lub powierzchni biurowej,
   b) 1 miejsce na 18m^2 powierzchni ogólnej lokalu gastronomicznego,
   c) miejsca parkingowe dla osób zatrudnionych,
   d) place manewrowe i rozładunkowe w zależności od prowadzonej działalności;
7) wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania w formie wysokich, murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru oraz ogrodzeń z siatki, zwłaszcza wzdłuż drogi publicznej,
8) szczególną uwagę należy zwrócić na kompozycję zieleni w formie żywopłotów, szpalerów drzew i krzewów, skupisk drzew ozdobnych. W miejscach nie kolidujących z zabudową i uzbrojeniem terenu oraz wzdłuż granicy zewnętrznej zastosować zieleń wysoką i niską.

§ 10.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

Dla terenów znajdujących się w strefie kontrolowanej korytarzy infrastruktury technicznej – linii elektroenergetycznej 20kV:
1) ustala się zakaz zabudowy i zmiany istniejącego zagospodarowania,
2) realizacja wszelkich inwestycji wymaga uzgodnienia warunków lokalizacji z właścicielem przedmiotowej linii,
3) szerokość strefy kontrolowanej wynosi po 10,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów – linii 20kV.

§ 12.

PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenu poprzez drogę powiatową oraz drogę gminną.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną terenu poprzez drogi wewnętrzne.
3. Ustala się dojazd do terenu wyłącznie z drogi publicznej (powiatowej) oraz z drogi gminnej na odcinku wskazanym na rysunku planu.
4. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji samochodowej (podjazdy, miejsca postojowe), jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenu oznaczonego U, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
5. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 13.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Ustala się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przebudowa w/w linii i urządzeń będzie możliwa po uzyskaniu warunków na ich przebudowę i zawarciu stosownej umowy o usuniecie kolizji. Koszt przebudowy będzie ponosił właściciel terenu lub inwestor projektowanego zagospodarowania.
2. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących i projektowanych ulicach.
3. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne. 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 uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.
4. Dopuszcza się w granicach terenu określonego w § 4., wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.
5. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na terenach własnych inwestora jako inwestycje towarzyszące – przy zachowaniu podstawowej funkcji terenu.
6. Ustala się w zakresie:
   1) sieci wodociągowej – docelowo zaopatrzenie w wodę projektowanego zainwestowania z istniejącej sieci wodociągowej. Dopuszcza się, indywidualne ujęcia wód pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych. Właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie; nie stanowi to prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodno-prawnego,
   2) kanalizacji sanitarnej – odbiór ścieków komunalnych przez system grawitacyjno – ciśnieniowy do istniejącej kanalizacji wiejskiej. Dopuszcza się indywidualne oczyszczanie ścieków pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone,
   3) kanalizacji deszczowej – docelowo odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane rowy melioracyjne na warunkach określonych przez zarządcę (wymagane zezwolenie wodno – prawne). Dopuszcza się spływ powierzchniowy wód z dachów budynków i powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi. Dla terenów na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi,
   4) sieci gazowej – aktualnie brak warunków zaopatrzenia w gaz ziemny przewodowy. Budowa rozdzielczej sieci gazowej na zasadach ujętych w Prawie energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych dostarczania paliwa gazowego.

5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
   a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych lub projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci,
   b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych,
   c) w zależności od występującego zapotrzebowania na energię elektryczną, stosownie do potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu, dopuszcza się budowę nowych, kablowych, napowietrznych lub napowietrzno-kablowych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych. Realizacja na podstawie zawieranych umów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych i oceny ekonomicznej przedsięwzięcia,
   d) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa w/w linii będzie możliwa po uzyskaniu z przedsiębiorstwa elektroenergetycznego warunków na przebudowę tych linii i zawarciu stosownej umowy o usuniecie kolizji, koszty pokrywa właściciel terenu lub inwestor zagospodarowania,
   e) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych na nieruchomości inwestora, po wykonaniu bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dla istniejących i projektowanych struktur osadniczych. Dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych wynikających z technicznych warunków przyłączenia przedsiębiorstwa sieciowego. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych - dopuszcza się ich usytuowanie w odległości 1,5m od granic działki,
   f) ustala się zachowanie normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, strefa kontrolowana korytarza infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6) sieci telekomunikacyjnej – budowa i rozbudowa sieci. Wszelkie zadania inwestycyjne na terenach objętych planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami,
7) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość uzyskania i rozprowadzania ciepła z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń,

Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14.

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej 1 U:

1. Przeznaczenie podstawowe: obsługa turystyki i wypoczynku, w tym hotel, motel, pensjonat, gospoda, schronisko młodzieżowe wraz z obiektami towarzyszącymi tj. gastronomia, w tym kawiarnia, cocktail-bar, winiarnia, pub itp. i rozrywka, w tym klub, kasyno, salon gier, kręgielnia, sala bilardowa oraz usługi drobne wraz z obiektami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: sztuczny zbiornik wodny - oczko wodne, staw hodowli ryb wraz obiektami towarzyszącymi.
3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie istniejących obiektów gospodarczych i możliwość ich rozbudowy oraz zmianę sposobu użytkowania na ww. funkcje;
2) minimalna powierzchnia nieruchomości – zależnie od programu zagospodarowania – zapewniająca zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów szczególnych;
3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,40;
4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
5) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 30%;

4. Charakterystyka zabudowy:
   1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, w tym poddasze użytkowe,
   2) maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
   3) wysokość posadowienia parteru: w przedziale 30 cm – 90 cm nad poziom terenu,
   4) ustala się dachy strome o:
      a) kącie nachylenia głównych połaci min. 37°, max. 45°,
      b) symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
      c) układzie dwu lub wielospadowym,
      d) układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do osi jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy wydzielonej nieruchomości,
      e) kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
      f) dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn,
   5) bryła i wykończenie budynków powinny nawiązywać do istniejącej sąsiedniej zabudowy usługowej. Należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne,
   6) w elewacjach dopuszcza się balkony i wykusze.

§ 15.

Ustalenia dla terenu dróg wewnętrznych 1KDW:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających min 5 m,
   b) dostępność ulic nie ograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia.

Rozdział IV
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD REALIZACJI PLANU

§ 16.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA ORAZ PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Podziału nieruchomości można dokonać, gdy jest on zgodny z ustaleniami planu oraz warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
3. Powierzchnia, kształt geometryczny i położenie wydzielanych działek gruntu, winna umożliwiać ich zagospodarowanie zgodnie z warunkami określonymi w planie, przy zachowaniu zasad kompozycji założenia urbanistycznego.
4. Wydzielone nieruchomości winny posiadać dostęp do drogi publicznej.

§ 17.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej Uchwały – dopuszcza się użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.
2. Nie ustala się innego niż istniejące, tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 18.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W Art. 36 ust.4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Dla terenu określonego w § 1 ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 8%.

Rozdział V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

§ 20.

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

§ 21.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Złotoryja.

Przewodniczący
Rady Gminy Złotoryja
Józef Pawlus