UCHWAŁA NR XVII/188/2016
RADY GMINY ZŁOTORYJA

z dnia 20 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 490/58, 490/61, 490/115 i 490/116 obręb Wilków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLIII/433/2014 Rady Gminy Złotoryja z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 490/58, 490/61, 490/115 i 490/116 obręb Wilków, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 490/58, 490/61, 490/115 i 490/116 obręb Wilków, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte są:

1) w tekście uchwały;

2) w rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy";

2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu".

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 ust.1;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, 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 w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;

6) **liniach rozgraniczającychtereny** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, którą mogą przekroczyć tylko takie elementy zabudowy jak: zadaszone wejścia do budynków, zabudowane zewnętrzne klatki schodowe i windy, schody zewnętrzne, gzymsy i okapy. Maksymalne wysunięcie ww. elementów względem nieprzekraczalnej linii zabudowy – 1,5m;

8) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;

9) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

10) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust.1, obejmujący działki nr 490/58, 490/61, 490/115 i 490/116 obręb Wilków, o łącznej powierzchni **1,426 ha**, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 2);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 2);

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 3);

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych (Rozdział 2);

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 2);

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 2);

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 2);

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 3);

10) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW; (Rozdział 2).

3. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ przestrzenie te nie występują w granicach obszaru objętego planem;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

4) granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - ponieważ nie stwierdzono potrzeby ich wyznaczania.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole określające przeznaczenie terenu;

5) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Id: 3F462854-396F-4A86-9EC2-2817DC7E1E73. Podpisany

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

1) **P** – teren zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, baz i składów;

2) **U** – teren zabudowy usługowej;

3) **EF** – teren elektrowni fotowoltaicznej.

3. Dla terenów oznaczonych 1P,U,EF oraz 2P,U,EF ustalono więcej niż jedno podstawowe przeznaczenie terenu a poszczególne oznaczenia literowe przyjęte wg ust.2 zostały rozdzielone przecinkiem. Dla terenów tych, za zgodną z ustaleniami planu uznaje się:

1) realizację w granicach terenu dwóch lub trzech ustalonych przeznaczeń podstawowych – w dowolnych proporcjach;

2) realizację jednego wybranego przeznaczenia podstawowego terenu.

4. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie:

1) obiektów i urządzeń towarzyszących;

2) nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (jak pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów);

3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 12) w tym z zakresu łączności publicznej.

5. Ustala się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW jako tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości – 3,0m od granicy obszaru objętego planem – na odcinku wyznaczonym na rysunku planu.

2. Linia zabudowy nie dotyczy:

1) budynków stacji transformatorowych;

2) budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie;

4) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się możliwość sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej – w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Zakazuje się stosowania zewnętrznych elementów zagospodarowania takich jak: ogrodzenia, kraty, bramy – wykonanych z żebrowanej stali zbrojeniowej lub z innych materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych. Dopuszcza się elementy prefabrykowane w tym betonowe takie jak cokoły i słupki ogrodzeń oraz kostka nawierzchniowa dróg i ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się ogrodzenia z siatki.

5. Tablice i inne nośniki reklamowe i informacyjne (w tym wolnostojące) – dopuszcza się wyłącznie tematycznie związane z obiektami zlokalizowanymi w granicach terenów 1P,U,EF oraz 2P,U,EF.

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

d: 3F462854-396F-4A86-9EC2-2817DC7E1E73. Podpisany

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Prusicki Potok o kodzie PLRW60005138389, która stanowi część scalonej części wód Kaczawa od źródła do Nysy Szalonej (SO0702) i podziemnych przed zanieczyszczeniami m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami, z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

2. Nie określa się granic stref ochronnych dla terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, ponieważ plan dopuszcza wyłącznie elektrownie fotowoltaiczne, a co za tym idzie:

1) brak podstawy prawnej dla ustalenia ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – który w stanie istniejącym jest już całkowicie zainwestowany;

2) nie stwierdza się występowania znaczącego oddziaływania urządzeń elektrowni fotowoltaicznej na środowisko.

3. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, przekroczyć wielkości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych.

4. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może przekraczać granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

5. Wprowadzenie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

6. Tereny oznaczone 1P,U,EF oraz 2P,U,EF nie należą do terenów, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

7. Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Nawierzchnie dróg wewnętrznych, chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych. W przypadku dróg wewnętrznych lub podjazdów narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi, ustala się ich wykonanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust.7.

9. Grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.

10. Ustala się obowiązek stosowania w obiektach, przyjaznych dla środowiska – proekologicznych nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.

11. 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.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz gabaryty obiektów, zawarto w § 13.

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

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest:

1) w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000 – PLH 020037 „Góry i Pogórze Kaczawskie";

2) w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy";

Id: 3F462854-396F-4A86-9EC2-2817DC7E1E73. Podpisany

3) na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec", objętego wysoką ochroną (OWO) zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Na obszarze objętym planem nie występują inne niż wymienione w ust.1 tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Sposobów zagospodarowania wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem w granicach wymienionych w ust.1 terenów objętych ochroną – innych niż określone w § 6 i § 13, nie określa się.

4. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki – 100 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 75°.

§ 10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZY ZABUDOWY

1. Ustala się obowiązek, zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia na etapie realizacji inwestycji wymogów wynikających z sąsiedztwa terenów leśnych.

§ 11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ komunikacyjny zewnętrzny przylegający do granic opracowania.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu), w sposób będący konsekwencją układu optymalnego dla obsługi planowanego i istniejącego zagospodarowania. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych 4,0 m.

3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie zasadami określonymi przepisami szczególnymi.

§ 12. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, gazowe i ciepłownicze, dopuszcza się wyłącznie jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci.

3. Dopuszcza się 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.

4. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa i przebudowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.

5. Ustala się w zakresie:

1) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów;

2) kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej. Wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone;

3) kanalizacji ścieków opadowych – docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, systemem kanalizacji deszczowej do istniejących rowów melioracyjnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi. 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 i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi. Ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej;

4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

a) dopuszcza się rozwój sieci elektroenergetycznej poprzez budowę nowych oraz rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych wraz z modernizacją i rozbudową stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym,

b) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,

c) dopuszcza się budowę nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych w tym dla potrzeb elektrowni fotowoltaicznej oraz wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek. Dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granic działki,

d) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,

e) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami szczególnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji innych niż systemy fotowoltaiczne - urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;

5) sieci gazowej – dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej oraz dystrybucyjnej sieci gazowej;

6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza budowę i rozbudowę sieci ciepłowniczej;

7) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Odległość instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych lub radiolokacyjnych w postaci wolnostojących wież bazowych telefonii komórkowej oraz bezprzewodowej infrastruktury technicznej w postaci stacji bazowych (anten nadawczo-odbiorczych) telefonii cyfrowej – od elektrowni fotowoltaicznej oraz pozostałej zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 13. Ustalenia dla terenów **1P,U,EF** oraz **2P,U,EF:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, baz i składów; teren zabudowy usługowej; teren elektrowni fotowoltaicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren obsługi komunikacji samochodowej, drogi wewnętrzne, place montażowe, parkingi, tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej, rozdzielnia wraz ze stacją transformatorową;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0 (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej),

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 3% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce na każde 200m^2 powierzchni obiektów przemysłowych, produkcyjnych, baz i składów,

- 1 miejsce na każde 100m^2 powierzchni obiektów usługowych;

e) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 3 lit.d należy realizować w granicach terenu 1P,U,EF,

f) dla elektrowni fotowoltaicznej – dopuszcza się moc powyżej 100kW. Mocy maksymalnej dla terenów 1P,U,EF oraz 2P,U,EF nie ustala się,

g) budowa elektrowni obejmuje instalację paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną (konstrukcje i elementy montażowe, panele fotowoltaiczne, inwertery, rozdzielnice, układy pomiarowo – zabezpieczające, linie kablowe) na dachach istniejących i projektowanych budynków. Dopuszcza się instalację paneli fotowoltaicznych na gruncie,

h) dopuszcza się realizację budynków, budowli i urządzeń związanych z funkcjonowaniem i obsługą elektrowni fotowoltaicznej;

4) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszcza się nową zabudowę oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zabudowy istniejącej,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0m. Dopuszcza się odstępstwa od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy dla obiektów technologicznych takich jak: kominy, wieże, maszty, silosy, napowietrzne linie infrastruktury technicznej, wolno stojące anteny,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się możliwość realizacji dachów płaskich oraz dachów jedno, dwu i wielospadowych. Dla dachów jedno, dwu i wielospadowych maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 45° (z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb technologicznych),

f) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;

5) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

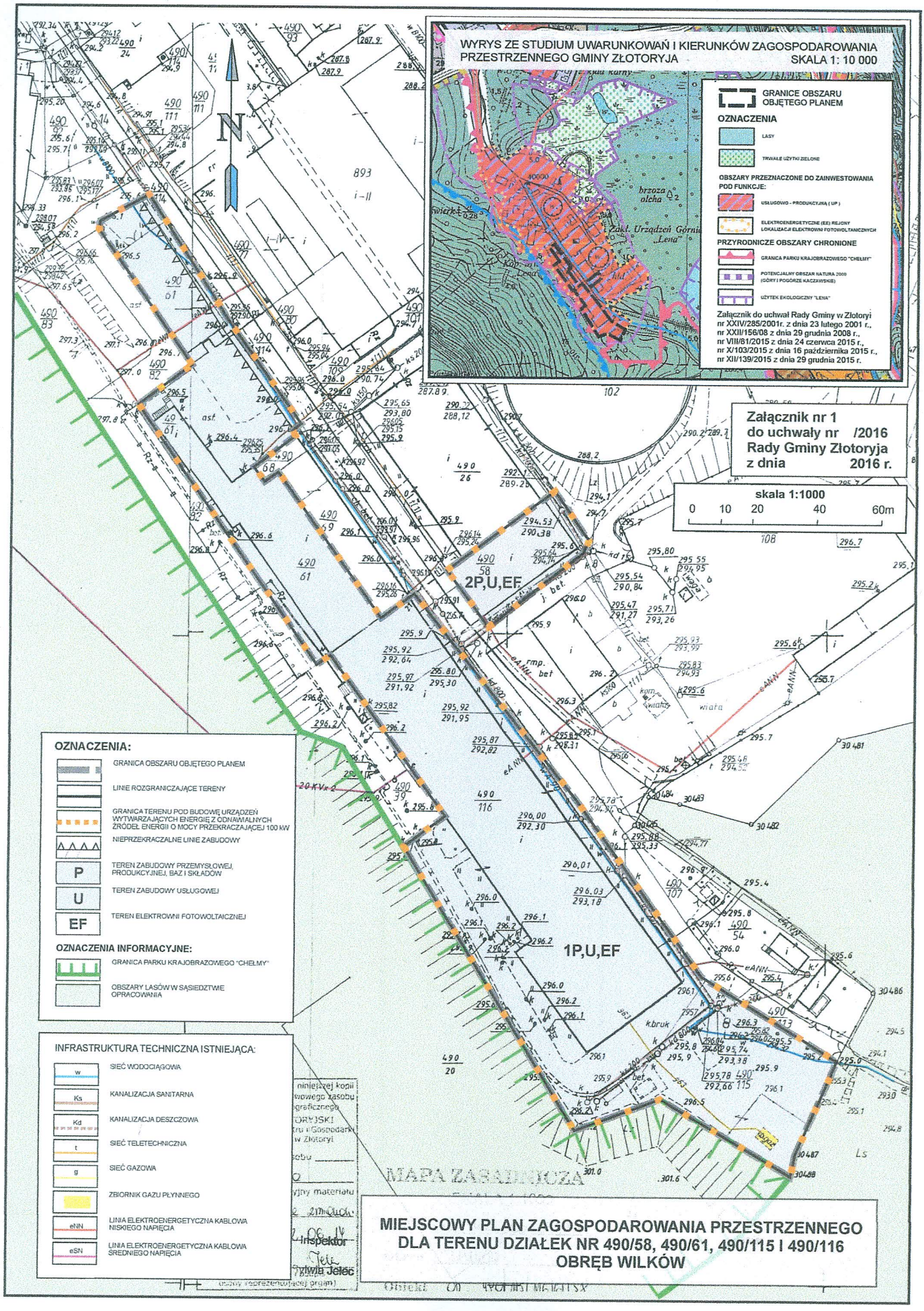
§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Tymczyszyn

Id: 3F462854-396F-4A86-9EC2-2817DC7E1E73. Podpisany


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZŁOTORYJA
SKALA 1: 10 000
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
OZNACZENIA
LASY
TRWALE UŻYTKI ZIELONE
OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZAINWESTOWANIA POD FUNKCJE:
USŁUGOWO - PRODUKCYJNĄ (UP)
ELEKTROENERGETYCZNE (EE) REJONY LOKALIZACJI ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNYCH
PRZYRODNICZE OBSZARY CHRONIONE
GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CHEŁMY"
POTENCJALNY OBSZAR NATURA 2000 (GÓRY I POGÓRZE KACZAWSKIE)
UŻYTEK EKOLOGICZNY "LENA"
Załącznik do uchwał Rady Gminy w Złotoryi
nr XXIV/285/2001r. z dnia 23 lutego 2001 r.,
nr XXII/156/08 z dnia 29 grudnia 2008 r.,
nr VIII/81/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r.,
nr X/103/2015 z dnia 16 października 2015 r.,
nr XII/139/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r.
Załącznik nr 1
do uchwały nr /2016
Rady Gminy Złotoryja
z dnia 2016 r.
skala 1:1000
0 10 20 40 60m
2P,U,EF
1P,U,EF
OZNACZENIA:
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
GRANICA TERENU POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
P TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, PRODUKCYJNEJ, BAZ I SKŁADÓW
U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
EF TEREN ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNEJ
OZNACZENIA INFORMACYJNE:
GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CHEŁMY"
OBSZARY LASÓW W SĄSIEDZTWIE OPRACOWANIA
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA ISTNIEJĄCA:
w SIEĆ WODOCIĄGOWA
Ks KANALIZACJA SANITARNA
Kd KANALIZACJA DESZCZOWA
t SIEĆ TELETECHNICZNA
g SIEĆ GAZOWA
ZBIORNIK GAZU PŁYNNEGO
eNN LINIA ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA NISKIEGO NAPIĘCIA
eSN LINIA ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
Inspektor
Sylwia Jelec
MAPA ZASADNICZA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU DZIAŁEK NR 490/58, 490/61, 490/115 I 490/116
OBRĘB WILKÓW

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/188/2016

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 20 maja 2016 r.

Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

1. Plan nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpi konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego lub kanalizacji.

3. Realizacja ustalonego planem zainwestowania nie wymaga budowy nowych odcinków dróg publicznych.

Id: 3F462854-396F-4A86-9EC2-2817DC7E1E73. Podpisany

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/188/2016

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 20 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 490/58, 490/61, 490/115 i 490/116 obręb Wilków, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 marca 2016 r. do 20 kwietnia 2016 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 6 maja 2016 r. (16 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.

Id: 3F462854-396F-4A86-9EC2-2817DC7E1E73. Podpisany

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 490/58, 490/61, 490/115 i 490/116 obręb Wilków

Na podstawie art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W trybie art. 20 ust.1, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Dnia 4 września 2014r. do Urzędu Gminy Złotoryja wpłynął wniosek Inwestorski o dokonanie zmiany w obowiązującym dla Zespołu produkcyjno – usługowego obręb Wilków – miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiana winna umożliwić docelową budowę instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW na działkach nr 490/58, 490/61, 490/115 i 490/116 obręb Wilków. Łączna powierzchnia terenu objętego ww. wnioskiem wynosi 1,426 ha. Działki nr 490/61, 490/115 i 490/116 stanowią zwarty obszar, natomiast działka nr 490/58 jest od pozostałych oddzielona pasem drogowym. W stanie istniejącym, wszystkie ww. działki stanowią tereny przemysłowe, ponadto wszystkie za wyjątkiem działki nr 490/115 są zabudowane.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu – wójt gminy wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Analiza ustaleń polityki przestrzennej, zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotoryja wykazała, iż jako główny kierunek zagospodarowania, dla działek objętych ww. wnioskiem ustalone zostały:

- tereny produkcyjne (P),
- tereny usługowo – produkcyjne (UP).

Ponadto Uchwałą nr XII/139/2015 z dnia 29 grudnia 2015r. Rada Gminy Złotoryja uchwaliła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, dla terenu w obrębie Wilków. Zgodnie z ww. zmianą studium, teren objęty planem miejscowym znajduje się w granicy obszaru, na którym mogą być lokalizowane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w formie elektrowni fotowoltaicznych.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

1) Uchwałą nr XLIII/433/2014 z dnia 12 listopada 2014 r. Rada Gminy Złotoryja przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 490/58, 490/61, 490/115 i 490/116 obręb Wilków.
2) W dniu 4 lutego 2015 r. w „Gazecie Złotoryjskiej", ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, ogłoszenie zamieszczono również w Biuletynie Informacji Publicznej, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń.
3) Pismem Nr WB.6721-3.15.2014/2015 z dnia 4 lutego 2015 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.
4) Przy pismach Nr WB.6721-3.18.2014/2015 i Nr WB.6721-3.19.2014/2015 z dnia 4 lutego 2015 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
5) Wnioski sformułowane przez osoby fizyczne i prawne – inne niż organy powiadomione imiennie w zawiadomieniu sformułowanym zgodnie z art.17 pkt 2 ww. ustawy do projektu planu – nie wpłynęły.
6) Zakres i stopień szczegółowości Prognozy oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak WSI.411.47.2015.DK z dnia 06.03.2015

Id: 3F462854-396F-4A86-9EC2-2817DC7E1E73. Podpisany

r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi (pismo znak ZNS-710-p-2-2/15 z dnia 02.03.2015 r.).

7) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne (31 marca 2015 r.).
8) W dniu 12 czerwca 2015r. projekt został przedłożony w celu zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i uzyskał jej pozytywna opinię.
9) Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach z dnia 25 czerwca 2015 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
10) W granicach opracowania nie występują grunty rolne oraz leśne, w związku z czym brak wymogu uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze lub leśnych na cele nieleśne.
11) Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 marca 2016 r. do 20 kwietnia 2016 r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 8 kwietnia 2016 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.
12) W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 6 maja 2016r. (16 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania dla terenu działek nr 490/58, 490/61, 490/115 i 490/116 obręb Wilków **uwzględnia:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono gruntowną inwentaryzację terenu. Stwierdzono występowanie wyłącznie zainwestowanych terenów produkcyjnych oraz infrastruktury technicznej i terenów komunikacji. Dotychczasowe podział terenu i jego zainwestowanie zostały w maksymalnym stopniu poszanowane. Zawarte w projekcie rozwiązania oraz zapisy dotyczące ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w granicach opracowania oraz w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wymagania dotyczące ochrony środowiska zostały w projekcie planu szczegółowo opisane w § 6, a przedłożony do zaopiniowania projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo WSI.410.324.2015.KM.2 z dnia 28.09.2015 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi (pismo ZNS-711-p-6-2/15 z dnia 05.08.2015 r.). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzgodnił również w zakresie art.16 ust.7 i art. 30 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody - Postanowieniem przy piśmie WPN.610.71.2015.JD z dnia 13.07.2015 r. W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono cieków, rowów, wód stojących ani też terenów podmokłych. Zgodnie z wnioskiem do projektu planu sformułowanym przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu przy piśmie ZP/U/7121166//15 z dnia 3 marca 2015r. - obszar objęty opracowaniem położony jest na terenie GZWP nr 317 (Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec) gromadzącego wodę w kredowych utworach porowo-szczelinowych. Ponadto w granicach opracowania nie występują grunty rolne oraz leśne gdyż teren jest w całości zurbanizowany;
3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem nie stwierdzono występowania obiektów o walorach historycznych, kulturowych, krajobrazowych jak również stanowisk archeologicznych. Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Postanowieniem nr 281/2015 z dnia 7 lipca 2015r. przy piśmie L/N.5151.45.2015.ML;
4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań. Ponadto w planie wprowadzono zapisy stanowiące iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić

zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Główną przyczyną opracowania planu jest właśnie walor ekonomiczny przestrzeni. Wniosek o opracowanie planu miejscowego wniosła firma będąca właścicielem całości terenu i planująca budowę instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW na dachach istniejącego zakładu produkcyjnego. Wniosek inwestora uznano za jak najbardziej słuszny, mając na uwadze iż zakład znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Chełmy" co wymusza rozwiązania niewymagające nowych terenów inwestycyjnych;
6) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (Postanowienie Nr 197/Złotoryja/15 z dnia 02.07.2015r.), natomiast Komenda Powiatowa Policji w Złotoryi, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Sudecki Oddział Straży Granicznej w Kłodzku uzgodniły projekt planu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7) potrzeby interesu publicznego. Plan obejmuje tereny i zabudowę stanowiącą własność prywatą. W granicach planu obszary przestrzeni publicznych nie występują. Specyfika inwestycji wpisująca się w proekologiczne wytyczne dotyczące poszanowania energii i korzystania z energetycznych źródeł odnawialnych, pozostaje w zgodzie z szeroko rozumianym interesem publicznym;
8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci;
9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o jednoczesnym przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanej wraz z projektem planu miejscowego było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Złotoryjska"), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Dokumenty planistyczne były udostępnianie wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Podobnie ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Złotoryjska"), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń;
10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu dotyczy obszaru w pełni uzbrojonego w sieci infrastruktury technicznej a co za tym idzie posiada on w stanie istniejącym dostęp do wody z sieci wodociągów wiejskich.

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne". W przeprowadzonej procedurze planistycznej nie zostały zgłoszone przez osoby fizyczne lub prawne żadne wnioski lub uwagi, które zmierzałyby do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Plan respektuje dotychczasowe przeznaczenie terenów przemysłowych, a wprowadzone zmiany pozwalają na lepsze i bardziej ekologiczne wykorzystanie terenu. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawierają prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku

sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przedmiotowy plan koncentruje się głównie na dopuszczeniu lokalizacji instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW na dachach istniejącego zakładu produkcyjnego. Nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a planowana inwestycja pozostaje bez wpływu na transportochłonność układu przestrzennego;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotowy plan nie wyznacza nowej zabudowy mieszkaniowej;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – przedmiotowy plan obejmuje wyłącznie tereny zabudowy produkcyjno – usługowej. W stanie istniejącym są to tereny ogrodzone, niedostępne dla pieszych i rowerzystów.
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach od wielu lat funkcjonującego Zespołu produkcyjno – usługowego obręb Wilków.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, Wójt przekazuje radzie co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych. Dla Gminy Złotoryja oceny aktualności studium i planów miejscowych dotychczas nie uchwalono. Prace nad oceną przeprowadzone zostaną w 2016r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Jak wynika z prognozy skutków finansowych opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego, potencjalne dochody i wydatki w latach wynikające z realizacji ustaleń planu przedstawiają się następująco:

1) **wydatki** – wystąpią wyłącznie koszty administracyjne związane m.in. z opracowaniem mpzp. Nie wystąpią: wydatki związane z odszkodowaniami z tytułu zmniejszenia wartości gruntu i koszty wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, utracone wpływy z tytułu niepłaconych podatków rolnych, koszty wykonania przez gminę zadań z zakresu infrastruktury technicznej, koszty wykonania przez gminę podziałów geodezyjnych,
2) **dochody i oszczędności** – wpływy z podatku od gruntów oraz wpływy z podatku od budowli nie zmienią się. Nie wystąpią: opłata planistyczna oraz opłata adiacencka z tytułu podziału i urządzeń infrastruktury.

W opinii autora prognozy finansowej uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpisuje się w wytyczne dotyczące poszanowania energii i korzystania z energetycznych źródeł odnawialnych, wiąże się jednak z poniesieniem kosztów opracowania planu.

Zgodnie z art. 55 ust.3 i art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego

Id: 3F462854-396F-4A86-9EC2-2817DC7E1E73. Podpisany

dokumentu, przedstawia się następująco:

Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.
Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem planu, w ścisłej współpracy z zespołem opracowującym projekt planu. Przed opracowaniem planu sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W planie uwzględniono zalecenia ekofizjografii i prognozy co powinno zapewnić minimalizowanie niekorzystnych skutków dla środowiska i jego prawidłowe funkcjonowanie. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju. Ustalenia szczegółowe wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały wprowadzone do planu podczas procesu projektowania w postaci następujących zapisów:

- Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Prusicki Potok o kodzie PLRW60005138389, która stanowi część scalonej części wód Kaczawa od źródła do Nysy Szalonej (SO0702) i podziemnych przed zanieczyszczeniami m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami, z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.
- Nie określa się granic stref ochronnych dla terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, ponieważ plan dopuszcza wyłącznie elektrownie fotowoltaiczne, a co za tym idzie:
    - brak podstawy prawnej dla ustalenia ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – który w stanie istniejącym jest już całkowicie zainwestowany;
    - nie stwierdza się występowania znaczącego oddziaływania urządzeń elektrowni fotowoltaicznej na środowisko.
- Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, przekroczyć wielkości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych.
- Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może przekraczać granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.
- Wprowadzenie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
- Tereny oznaczone 1P,U,EF oraz 2P,U,EF nie należą do terenów, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
- Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.
- Nawierzchnie dróg wewnętrznych, chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych. W przypadku dróg wewnętrznych lub podjazdów narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi, ustala się ich wykonanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust.7.
- Grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.
- Ustala się obowiązek stosowania w obiektach, przyjaznych dla środowiska – proekologicznych nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
- 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.

Opinie właściwych organów

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- uzgodnił w zakresie art.16 ust.7 i art. 30 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody - Postanowieniem przy piśmie WPN.610.71.2015.JD z dnia 13.07.2015 r.
- zaopiniował pozytywnie pismem znak WSI.410.324.2015.KM.2 z dnia 28.09.2015 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Złotoryi, przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zaopiniował pozytywnie i bez zastrzeżeń – pismo znak ZNS-711-p-6-2/15 z dnia 05.08.2015 r.

Dolnośląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny we Wrocławiu, zaopiniował przedmiotowy projekt planu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Wrocławiu, Delegatura w Legnicy przy piśmie DL.DI.7040.25.2015 z dnia 02.07.2015 r., stwierdził brak podstawy prawnej do zaopiniowania projektu.

Zgłoszone wnioski i uwagi

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko – uwag nie wniesiono.

Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone

Ze względu na niewielki obszar objęty opracowaniem, nie stwierdza się transgranicznego oddziaływania projektowanych inwestycji na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Analiza skutków, czyli monitorowanie i ocena realizacji planowanego zagospodarowania terenu ustalonego przedmiotowym planem miejscowym – wymaga określenia podstawowych grup wskaźników. Mogą być one wyznaczone w kategoriach dotyczących presji na środowisko przyrodnicze, emisji i imisji do powietrza lub ładu przestrzennego.

Proponuje się następujące wskaźniki w podziale na grupy:

1) wskaźniki realizacji celów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i racjonalnego użytkowania zasobów przyrody:
   - ochrony przyrody,
   - ochrony krajobrazu,
   - ochrony wód powierzchniowych,
   - ochrony wód podziemnych,
2) wskaźniki zrównoważonego wykorzystania materiałów, wody i energii:
   - materiałochłonności,
   - wodochłonności,
   - energochłonności,
   - kształtowania stosunków wodnych,
3) wskaźniki realizacji celów z zakresu właściwych relacji między zdrowiem a środowiskiem,
4) wskaźniki jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego:
   - jakości wód,
   - jakości (zanieczyszczenia) powietrza,
   - gospodarowania odpadami,
   - jakości klimatu akustycznego (oddziaływania hałasu),
   - bezpieczeństwa elektromagnetycznego (oddziaływania pol elektromagnetycznych),
   - wskaźniki sprawności monitoringu i obiegu informacji o stanie środowiska.

Wskaźniki te, w przeważającej większości, opierają się na badaniach wykonywanych przez GUS, WIOŚ, PIOŚ. Wyniki badań prowadzonych corocznie przez ww. instytucje są powszechnie dostępne w raportach przez nie opracowanych. Przykładowo, wyniki oceny stanu środowiska publikowane przez WIOŚ mogą być jedną z metod analizy skutków realizacji planu obrazującą zmiany parametrów jakościowych opisujących stan wód, powietrza, gleb, fauny, flory itp.

Z uwagi na charakter planowanego przedsięwzięcia, brak na etapie sporządzania planu miejscowego - możliwości nałożenia na inwestora lub określenia obowiązkowego zakresu monitoringu stanu środowiska obszaru objętego opracowaniem.

Id: 3F462854-396F-4A86-9EC2-2817DC7E1E73. Podpisany

Skutki realizacji ustaleń miejscowego planu i analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenę pozytywnych i negatywnych skutków realizacji planu, proponuje się dokonywać zgodnie z przepisem art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 490/58, 490/61, 490/115 i 490/116 obręb Wilków – jest możliwe, jego ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja a procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane.

Część tekstową planu stanowi treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. **Załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000.
3. **Załącznik nr 2** – Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
4. **Załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

Z upoważnienia Wójta

Janina Ziółek

Sekretarz Gminy

Id: 3F462854-396F-4A86-9EC2-2817DC7E1E73. Podpisany