UCHWAŁA NR XXI/234/2016
RADY GMINY ZŁOTORYJA

z dnia 28 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54, 55/3 (część), 56 (część), 57 (część) i 58/3(część), obręb Wysocko

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz.778 ze zm.), w związku z uchwałą nr XL/408/2014 Rady Gminy Złotoryja z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54, 55/3, 56, 57 i 58/3, obręb Wysocko, zmienioną uchwałą nr XIII/146/2016 Rady Gminy Złotoryja z dnia 29 stycznia 2016r., 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 54, 55/3 (część), 56 (część), 57 (część) i 58/3 (część), obręb Wysocko, 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, której elementy zabudowy (nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej) nie mogą przekraczać;

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 54, 55/3 (część), 56 (część), 57 (część) i 58/3 (część), obręb Wysocko, o powierzchni **14,58 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 2);

5) 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);

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

2) granic i sposobów 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 – ponieważ nie występują one 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 takiej potrzeby w trakcie postępowania w sprawie ustalenia środowiskowych uwarunkowań zgody na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.

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;

6) lokalizacja stanowiska archeologicznego.

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) **EF –** teren elektrowni fotowoltaicznej;

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

3) **U** – teren zabudowy usługowej.

3. Dla terenu oznaczonego 1EF,P,U ustalono więcej niż jedno podstawowe przeznaczenie terenu a poszczególne oznaczenia literowe przyjęte wg ust.2 zostały rozdzielone przecinkiem. Dla terenu tego, 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. 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.

2. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych oraz budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. 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.

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 terenu 1EF,P,U.

§ 6.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Kaczawa od Kamiennika do Nysy Szalonej o kodzie PLRW6000913839, 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 ustala się granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń elektrowni fotowoltaicznej na środowisko – ponieważ nie stwierdzono takiej potrzeby w trakcie postępowania w sprawie ustalenia środowiskowych uwarunkowań zgody na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.

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. Teren oznaczony 1EF,P,U nie należy 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 narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi, ustala się wykonanie jezdni 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. Zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych materiałów powodujących pylenie.

12. 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.

13. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

14. Dopuszcza się wycinanie drzew lub krzewów na zasadach określonych zgodnie z przepisami szczególnymi.

15. Ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich w szczególności przez:

1) zabezpieczenie obszaru objętego planem przed nielegalnym składowaniem odpadów i wylewaniem ścieków;

2) zminimalizowanie emisji spalin, pyłów i hałasu do powietrza oraz ograniczenie uciążliwości powodowanej przez ten rodzaj emisji wyłącznie do granic terenu, do którego prowadzący produkcję ma tytuł prawny;

3) dokonywanie bieżących napraw i konserwacji sprzętu technicznego wyłącznie na terenie posiadającym utwardzone i szczelne podłoże, zabezpieczające przed przenikaniem substancji ropopochodnych do środowiska.

§ 7.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Ochroną zgodnie z przepisami szczególnymi obejmuje się stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków dla obrębu Kozów (znajdujące się w obrębie Wysocko jedynie na niewielkim fragmencie):

Obręb Kozów		
Nr stanowiska	Rodzaj stanowiska	Kultura i chronologia
1	2	3
SOZ w Legnicy 8/ **94** /79-18	punkt osadniczy, ślad osadnictwa	późne średniowiecze, pradzieje

2. Działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych – dotyczące obiektów objętych ochroną – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8. 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.

§ 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 75º.

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

3. Ustala się obowiązek uwzględnienia na etapie realizacji inwestycji:

1) zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej;

2) wymogów wynikających z sąsiedztwa terenów leśnych.

§ 11.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ komunikacyjny poza granicami opracowania.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu), w sposób będący konsekwencją układu optymalnego dla obsługi planowanego zagospodarowania oraz na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

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 wiejskich;

2) kanalizacji sanitarnej – docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji wiejskiej. 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 projektowanej gminnej 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;

4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

   a) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych oraz budowę stacji transformatorowych,

   b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady oraz prowadzenie sieci poza terenami układów komunikacyjnych – na zasadach określonych przepisami szczególnymi,

   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) 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 terenu **1EF,P,U:**

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

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 – dla elektrowni fotowoltaicznej:

   a) ustala się budowę elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy dla całego terenu 1EF,P,U – do 4MW,

   b) budowa elektrowni obejmuje instalację paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną (konstrukcje i elementy montażowe, panele fotowoltaiczne, inwertery, rozdzielnice, układy pomiarowo – zabezpieczające, linie kablowe),

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

   d) minimalna intensywność zabudowy – 0,0001,

   e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7 (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej),

   f) maksymalna powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia – 100% terenu 1EF,P,U,

   g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

   h) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde dwie osoby zatrudnione do obsługi elektrowni fotowoltaicznej;

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

4) zasady zagospodarowania terenu dla zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, baz i składów oraz zabudowy usługowej:

   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4,

   b) minimalna intensywność zabudowy – 0,0001,

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6 (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej),

   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

   e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

      - 1 miejsce na każde 100m^2 powierzchni obiektów przemysłowych, produkcyjnych, baz i składów,

      - 1 miejsce na każde 50m^2 powierzchni obiektów usługowych;

   f) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 4 lit.e należy realizować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą. Dopuszcza się realizację wydzielonych parkingów zlokalizowanych w granicach terenu 1EF,P,U;

5) charakterystyka zabudowy – dla elektrowni fotowoltaicznej, zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, baz i składów oraz zabudowy usługowej:

   a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,

   b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m. Dopuszcza się odstępstwa od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy dla obiektów technologicznych takich jak: kominy, wieże, maszty, silosy, napowietrzne linie infrastruktury technicznej, wolno stojące anteny,

   c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) ustala się możliwość sytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej. Dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego,

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,

g) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych;

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

7) 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 – *30* %.

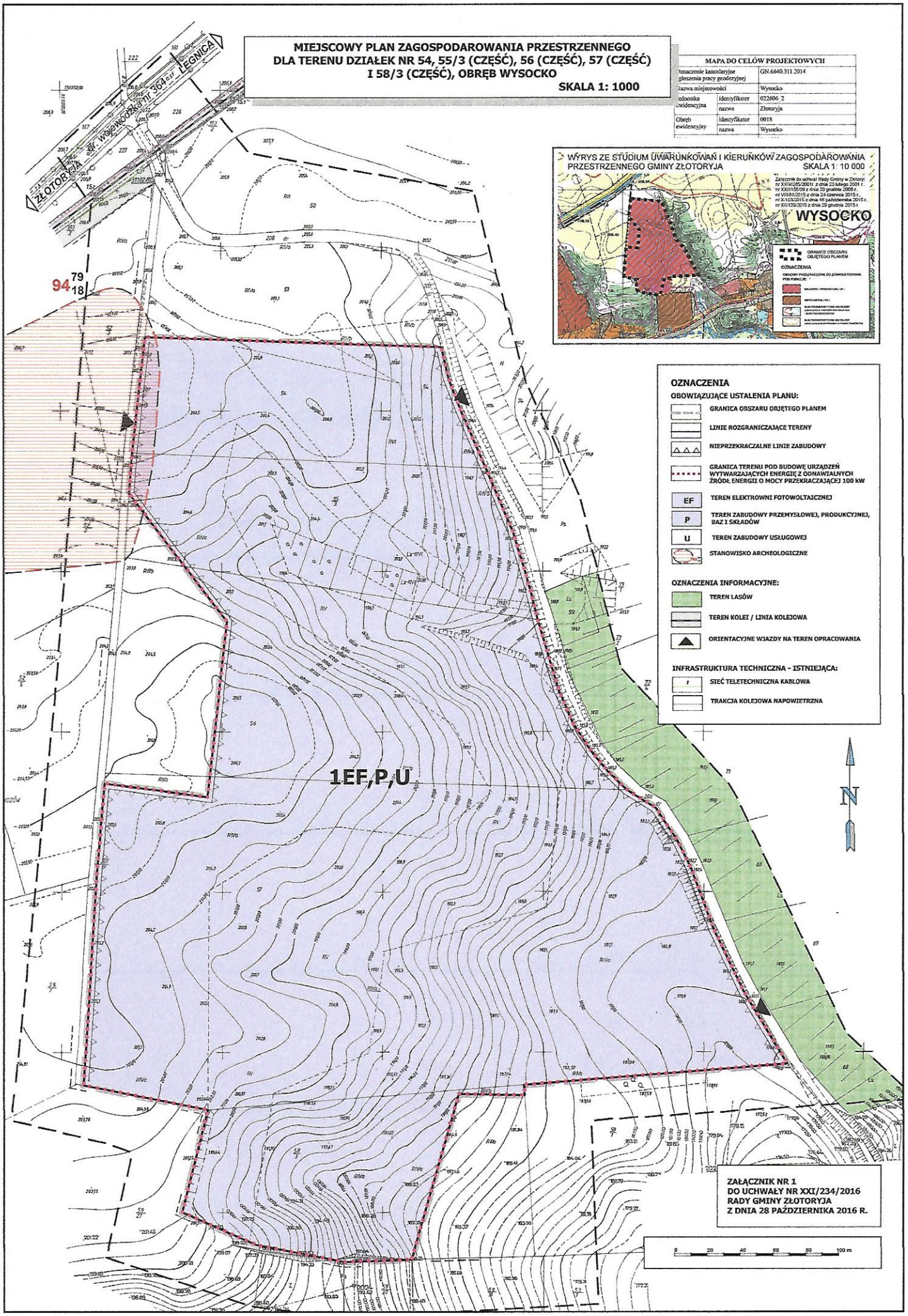
Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 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


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU DZIAŁEK NR 54, 55/3 (CZĘŚĆ), 56 (CZĘŚĆ), 57 (CZĘŚĆ)
I 58/3 (CZĘŚĆ), OBRĘB WYSOCKO
SKALA 1: 1000
MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Oznaczenie lasocłaryjne głoszenia pracy geodezyjnej
GN.6640.311.2014
Nazwa miejscowości
Wysocko
Jednostka ewidencyjna
identyfikator
022606_2
nazwa
Złotoryja
Obręb ewidencyjny
identyfikator
0018
nazwa
Wysocko
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZŁOTORYJA
SKALA 1: 10 000
WYSOCKO
OZNACZENIA
OZNACZENIA
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
GRANICA TERENU POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
EF
TEREN ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNEJ
P
TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, PRODUKCYJNEJ, BAZ I SKŁADÓW
U
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
OZNACZENIA INFORMACYJNE:
TEREN LASÓW
TEREN KOLEI / LINIA KOLEJOWA
ORIENTACYJNE WJAZDY NA TEREN OPRACOWANIA
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ISTNIEJĄCA:
SIEĆ TELETECHNICZNA KABLOWA
TRAKCJA KOLEJOWA NAPOWIETRZNA
1EF,P,U
ZŁOTORYJA
dr. wojewódzka nr 364
LEGNICA
94 79 18
N
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI/234/2016
RADY GMINY ZŁOTORYJA
Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2016 R.
0 20 40 60 80 100 m

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/234/2016

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 28 października 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/234/2016

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 28 października 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54, 55/3 (część), 56 (część), 57 (część) i 58/3 (część), obręb Wysocko, 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.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54, 55/3 (część), 56 (część), 57 (część) i 58/3 (część), obręb Wysocko

Na podstawie art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 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 12 marca 2014 r. do Urzędu Gminy Złotoryja wpłynął wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54, 55/3, 56, 57 i 58/3, obręb Wysocko. Właściciel przedmiotowych działek planuje ich docelowe przeznaczenie pod inwestycje związane z działalnością przemysłową i usługową, produkcją energii odnawialnej, w tym fotowoltaicznej, wraz z niezbędną infrastrukturą.

Działki nr 54, 55/3, 56, 57 i 58/3, obręb Wysocko, objęte ww. wnioskiem, stanowią zwarty obszar o powierzchni 16,07 ha, położony w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 364 relacji Legnica – Złotoryja oraz bezpośrednio przy drogach gruntowych – dz. nr 207 i 208. W stanie istniejącym, wszystkie działki objęte wnioskiem stanowią grunty orne, tylko na niewielkich powierzchniach zinwentaryzowano zadrzewienia i zakrzewienia. Dla terenu ww. działek nie obowiązują ustalenia żadnego planu miejscowego.

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:

-rolnicza przestrzeń produkcyjna – grunty klas I-III oraz grunty klasy IV,

-dolesienia i lasy.

Tym samym przeznaczenie terenu przedmiotowych działek, w trybie planu miejscowego pod zainwestowanie zgodne ze złożonym wnioskiem – wymagało wyprzedzającej zmiany ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja. W celu zweryfikowania ustaleń studium, Rada Gminy Złotoryja uchwałą nr XL/407/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r. przystąpiła do sporządzenia jego zmiany w niezbędnym zakresie. Zmiana studium uchwalona została dnia 24 czerwca 2015 r. uchwałą nr VIII/81/2015. Zgodnie z ww. zmianą studium, dla terenu działek nr 54, 55/3, 56, 57 i 58/3, obręb Wysocko – jako główny kierunek zagospodarowania ustalono: produkcję, przemysł, bazy, składy, usługi oraz budowę elektrowni fotowoltaicznej. Teren ww. działek zgodnie ze zmianą studium stanowi obszar, na którym mogą być lokalizowane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w formie elektrowni fotowoltaicznej. Tym samym planowana inwestycja jest w obecnym stanie prawnym zgodna z ustaleniami studium.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

1)Uchwałą nr XL/408/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r. Rada Gminy Złotoryja przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54, 55/3, 56, 57 i 58/3, obręb Wysocko.

2)W dniu 6 sierpnia 2014 r. w „Gazecie Złotoryjskiej”, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicach ogłoszeń.

3)Pismem Nr WB.6721-2.19.2014 z dnia 31 lipca 2014 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do

uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.

4)Przy pismach Nr WB.6721-2.20.2014 i Nr WB.6721-2.21.2014 z dnia 31 lipca 2014 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.411.312.2014.DK z dnia 25.08.2014 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi (pismo znak ZNS-710-p-4-2/14 z dnia 03.09.2014 r.).

7)Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne (1 września 2014 r.).

8)W dniu 11 grudnia 2014 r. projekt planu 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 21 stycznia 2015 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.

10)Zgodnie z ustaleniami projektu planu, dla wszystkich działek ustalone zostało jednakowe przeznaczenie terenu oznaczone symbolem 1EF,P,U. Tym samym cały obszar objęty ustaleniami projektu planu przeznaczono pod zagospodarowanie wymagające docelowego wyłączenia tego terenu z użytkowania rolniczego. Uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wymagały niewielkie powierzchniowo części działek nr 55/3, 56, 57 i 58/3, o łącznej powierzchni – 1,49 ha. Procentowy udział gruntów rolnych klasy III (o pow. 1,49 ha) w ogólnej powierzchni gruntów rolnych objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosił zaledwie – 9,27%. Wnioskiem z dnia 9 marca 2015 r., znak: WB.6721-2.53.2014/2015 uzupełnionym pismem z dnia 8 kwietnia 2015 roku, znak: WB.6721-2.63.2014/2015, wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,49 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III, położonych w granicach działek ewidencyjnych nr 55/3, 56, 57 i 58/3, w obrębie ewidencyjnym Wysocko, na terenie Gminy Złotoryja. Decyzją sformułowaną przy piśmie GZ.tr.057-602-273/15 z dnia 26 czerwca 2015r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze ww. gruntów. Wnioskiem z dnia 14 lipca 2015 roku, znak: WB.6721-2.68.2014/2015 wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o ponowne rozpatrzenie sprawy. Decyzją sformułowaną przy piśmie GZ.tr.057-602-273-1/15 z dnia 11 grudnia 2015 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, utrzymał swoją pierwszą (zaskarżoną) decyzję w mocy. Dla terenów dla których nie uzyskano ww. zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, stwierdzono brak możliwości ustalenia w trybie planu miejscowego innego niż rolnicze przeznaczenia terenu. Ponieważ studium gminy nie przewiduje dla tego terenu rolniczego kierunku zagospodarowania – uwzględnienie Decyzji Ministra poprzez ustalenie rolniczego przeznaczenia terenu – naruszałoby ustalenia studium. W związku z powyższym, teren opracowania w wyniku Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – został zmniejszony (uchwała nr XIII/146/2016 Rady Gminy Złotoryja z dnia 29 stycznia 2016 r).

11)Uchwałą nr XIII/146/2016 z dnia 29 stycznia 2016 r., Rada Gminy Złotoryja zmieniła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54, 55/3, 56, 57 i 58/3, obręb Wysocko. Części działek nr 55/3, 56, 57 i 58/3 stanowiące grunty rolne klas III, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze zostały wyłączone z granic obszaru objętego planem.

12)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.

13)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 54, 55/3 (część), 56 (część), 57 (część) i 58/3 (część), obręb Wysocko uwzględnia:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i

krajobrazowe. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono gruntowną inwentaryzację terenu. W granicach opracowania stwierdzono występowanie wyłącznie niezainwestowanych terenów rolnych, na niewielkim fragmencie zadrzewionych. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie zinwentaryzowano tereny komunikacji w postaci gruntowych dróg wewnętrznych, linii kolejowej nr 284, drogi wojewódzkiej nr 364 oraz tereny rolne i leśne. Zawarte w projekcie rozwiązania oraz zapisy dotyczące ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały dostosowane do parametrów zabudowy produkcyjnej i usługowej występującej w sąsiedztwie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 364 stanowiącej jedną z głównych osi komunikacyjnych Gminy Złotoryja;

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.410.41.2015.DK z dnia 04.02.2015 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi (pismo ZNS-711-p-3-2/15 z dnia 09.02.2015 r.). W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono cieków, rowów, wód stojących ani też terenów podmokłych. Obszar objęty opracowaniem nie jest położony na terenie głównego (GZWP) ani lokalnego zbiornika wód podziemnych (LZWP). Grunty leśne na obszarze objętym planem nie występują. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych spowodowały zmniejszenie obszaru objętego opracowaniem, ze względu na konieczność wyłączenia z granic obszaru objętego planem gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni – 1,49 ha, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Decyzją sformułowaną przy piśmie GZ.tr.057-602-273/15 z dnia 26 czerwca 2015r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze ww. gruntów. Wnioskiem z dnia 14 lipca 2015 roku, znak: WB.6721-2.68.2014/2015 wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o ponowne rozpatrzenie sprawy. Decyzją sformułowaną przy piśmie GZ.tr.057-602-273-1/15 z dnia 11 grudnia 2015 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, utrzymał swoją pierwszą (zaskarżoną) decyzję w mocy. W związku z powyższym, teren opracowania w wyniku Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – został zmniejszony (uchwała nr XIII/146/2016 Rady Gminy Złotoryja z dnia 29 stycznia 2016 r).

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem stwierdzono występowanie stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków dla obrębu Kozów (znajdującego się w obrębie Wysocko jedynie na niewielkim fragmencie). Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Postanowieniem nr 33/2015 z dnia 06.02.2015r. przy piśmie L/Arch.5150.23.2014.JK;

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 przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi;

5)walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Główną przesłanką opracowania planu jest walor ekonomiczny przestrzeni. Wniosek o opracowanie planu miejscowego wniósł właściciel terenu planujący budowę farmy fotowoltaicznej wytwarzającej energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW lub opcjonalnie realizację zabudowy przemysłowej i usługowej. Wniosek inwestora uznano za racjonalny, mając na uwadze, iż działki są zlokalizowane korzystnie zarówno pod względem skomunikowania jak i nasłonecznienia farmy fotowoltaicznej;

6)w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (Postanowienie Nr 031/Złotoryja/15 z dnia 02.02.2015r.), 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 stanowiące 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") 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 zawiera zapisy umożliwiające budowę oraz rozbudowę 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. 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 wyznaczeniu nowego terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową oraz elektrownię fotowoltaiczną wytwarzającą energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW. Obszar objęty opracowaniem stanowić będzie nowy teren przeznaczony pod zabudowę. Teren obsługiwany jest w stanie istniejącym przez istniejące poza granicami opracowania gruntowe drogi wewnętrzne oraz drogę wojewódzką nr 364. W granicach planu dopuszcza się wyłącznie drogi wewnętrzne, a transportochłonność układu przestrzennego będzie uzależniona od docelowego zainwestowania terenu;

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 oraz elektrowni fotowoltaicznej. W stanie docelowym winny to być tereny ogrodzone, niedostępne dla pieszych i rowerzystów.

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a)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,

b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do

zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Ze względu na specyfikę planowanego zagospodarowania tj. zabudowę produkcyjno – usługową oraz elektrownię fotowoltaiczną wytwarzającą energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW, stwierdzić należy, iż dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy o takim profilu na obszarach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, nie byłoby racjonalne ze względu na potencjalną uciążliwość. Ponadto na obszarach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, nie zostały wyznaczone obszary, na którym mogą być lokalizowane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w formie elektrowni fotowoltaicznych. Tereny przeznaczone w trybie planu miejscowego pod nową zabudowę posiadają korzystny dostęp do sieci komunikacyjnej i są wystarczająco oddalone od chronionej akustycznie zabudowy mieszkaniowej wsi Wysocko i Kozów.

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 oraz utracone wpływy z tytułu niepłaconych podatków rolnych. Nie wystąpią: wydatki związane z odszkodowaniami z tytułu zmniejszenia wartości gruntu i koszty wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, koszty wykonania przez gminę zadań z zakresu infrastruktury technicznej, koszty wykonania przez gminę podziałów geodezyjnych,

2) **dochody i oszczędności** – wystąpią wpływy z podatku od gruntów oraz wpływy z podatku od budynków (jeżeli budynki powstaną). Nie wystąpią: opłata planistyczna oraz opłata adiacencka z tytułu podziału i urządzeń infrastruktury, podatek od czynności cywilnoprawnych, wpływy z podatku od budowli (farmy fotowoltaiczne nie podlegają podatkowi od budowli w wys. 2%).

W opinii autora prognozy finansowej utracone coroczne wpływy do budżetu gminy z należnego podatku rolnego zostaną wielokrotnie wyrównane przez wpływy z tytułu podatku od nieruchomości (gruntów).

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 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:

1.Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód

powierzchniowych (JCWP): Kaczawa od Kamiennika do Nysy Szalonej o kodzie PLRW6000913839, 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 ustala się granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń elektrowni fotowoltaicznej na środowisko – ponieważ nie stwierdzono takiej potrzeby w trakcie postępowania w sprawie ustalenia środowiskowych uwarunkowań zgody na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.

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.Teren oznaczony 1EF,P,U nie należy 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 narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi, ustala się wykonanie jezdni 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.Zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych materiałów powodujących pylenie.

12.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.

13.Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

14.Dopuszcza się wycinanie drzew lub krzewów na zasadach określonych zgodnie z przepisami szczególnymi.

15.Ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich w szczególności przez:

1)zabezpieczenie obszaru objętego planem przed nielegalnym składowaniem odpadów i wylewaniem ścieków;

2)zminimalizowanie emisji spalin, pyłów i hałasu do powietrza oraz ograniczenie uciążliwości powodowanej przez ten rodzaj emisji wyłącznie do granic terenu, do którego prowadzący produkcję ma tytuł prawny;

3)dokonywanie bieżących napraw i konserwacji sprzętu technicznego wyłącznie na terenie posiadającym utwardzone i szczelne podłoże, zabezpieczające przed przenikaniem substancji ropopochodnych do środowiska.

Opinie właściwych organów

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zaopiniował pozytywnie pismem znak WSI.410.41.2015.DK z dnia 04.02.2015 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-3-2/15 z dnia 09.02.2015 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.7040.4.2015 z dnia 30.01.2015 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.

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 54, 55/3 (część), 56 (część), 57 (część) i 58/3 (część), obręb Wysocko – 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.

Wójt Gminy

Maria Leśna