UCHWAŁA NR XXII/239/2016
RADY GMINY ZŁOTORYJA

z dnia 25 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 287/5 i 288 (część) obręb Prusice

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XL/409/2014 Rady Gminy Złotoryja z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 42/1, 42/2 (część) i 43 (część) obręb Kozów oraz terenu działek nr 287/5 i 288 (część) obręb Prusice, zmienioną uchwałą nr XLIII/431/2014 Rady Gminy Złotoryja z dnia 12 listopada 2014 r. oraz uchwałą nr XVI/180/2016 Rady Gminy Złotoryja z dnia 29 kwietnia 2016 r., 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 287/5 i 288 (część) obręb Prusice, 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 o więcej niż:

a) 1,0 m – dla okapów i gzymsów,

b) 2,5 m – dla ganków, zabudowanych i zadaszonych wejść do budynku, zabudowanych zewnętrznych klatek schodowych lub schodów zewnętrznych;

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 287/5 i 288 (część) obręb Prusice o powierzchni **0,97 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).

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. 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. 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) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) **RU** – teren zabudowy produkcyjnej i magazynowej rolnej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.

3. Dla terenu oznaczonego 1RU,RM 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 obu ustalonych przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach;

2) realizację jednego wybranego przeznaczenia podstawowego terenu.

§ 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

1) 6,0 m – od granicy działki nr 361/1 obręb Prusice – stanowiącej pas drogi wewnętrznej;

2) 10,0 m – od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków stacji transformatorowych, budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wiat ażurowych w konstrukcji drewnianej realizowanych jako przedłużenie garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. 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. Dopuszcza się elementy prefabrykowane w tym betonowe takie jak cokoły i słupki ogrodzeń oraz kostka nawierzchniowa dróg i ciągów komunikacyjnych.

4. Dla ogrodzeń realizowanych wzdłuż działki nr 361/1 obręb Prusice (stanowiącej pas drogi wewnętrznej), obowiązują następujące wymagania:

1) zakazuje się realizacji ogrodzeń z przęseł betonowych, w tym przęseł betonowych prefabrykowanych;

2) nakazuje się realizację ogrodzeń jako ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni przęsła;

3) maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,6 m (ograniczenie nie dotyczy żywopłotów);

4) dopuszcza się ogrodzenia z siatki.

5. Tablice i inne nośniki reklamowe i informacyjne (w tym wolnostojące) – dopuszcza się wyłącznie jako tematycznie związane z obiektami zlokalizowanymi w granicach obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Prusicki Potok o kodzie PLRW 60005138389, która stanowi części scalonej części wód Kaczawa od źródła do Nysy Szalonej (SO0702).

2. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych 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.

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. Ustala się, że dla terenu oznaczonego symbolem 1RU,RM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej 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. Grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.

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

10. Zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych materiałów powodujących pylenie.

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.

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

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

14. 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 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 gabaryty obiektów, zawarto w § 11 i § 13.

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

1. Teren 1RU,RM obejmujący działki nr 287/5 i 288 (część) obręb Prusice, zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy” – zagospodarowanie 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. 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 75º.

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

1. Dla terenu znajdującego się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV obowiązują ustalenia § 12 ust.5 pkt 4.

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

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ponieważ nie dopuszcza się budowy urządzeń o takiej mocy.

§ 11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1RU,RM – poprzez zewnętrzną sieć dróg wewnętrznych oraz układ komunikacyjny wsi Prusice.

2. Dopuszcza się na zasadach określonych przepisami szczególnymi, realizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych (nie wyznaczonych na rysunkach planu), w sposób będący konsekwencją układu optymalnego dla obsługi planowanego zagospodarowania. Dla ww. dróg ustala się minimalną szerokość 4,5m.

3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie 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:

1) budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, dystrybucyjne 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. Dopuszcza się ujęcia wody indywidualne;

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. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne wyłącznie w postaci przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków;

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) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,

b) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej wyłącznie w formie linii kablowych (ustalenie nie dotyczy przyłączy),

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

d) dopuszcza się budowę nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych 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,

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

f) dla przebiegającej przez teren działki nr 287/5 obręb Prusice, istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 20kV wskazuje się pas technologiczny wzdłuż jej przebiegu, o szerokości – 10m liczonej w poziomie od skrajnych przewodów w obu kierunkach,

g) ustalona w powyższy sposób szerokość pasa technologicznego nie jest równoznaczna z pasem określanym na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy,

h) w pasie technologicznym ww. linii elektroenergetycznej, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz nasadzenia zieleni wysokiej, w ww. pasie technologicznym mogą nastąpić wyłącznie na warunkach wynikających z przepisów szczególnych,

i) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącą siecią elektroenergetyczną przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej będzie możliwa – na zasadach określonych w przepisach szczególnych,

j) dopuszcza się przebudowę i modernizację napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV, w tym jej wymianę na linię kablową,

k) w granicach obszaru objętego planem, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW. Realizację i eksploatację ww. urządzeń dopuszcza się wyłącznie na potrzeby zasilania zainwestowania realizowanego w granicach obszaru objętego planem;

5) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;

6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do projektowanych obiektów;

7) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 13. Ustalenia dla terenu **1RU,RM:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej i magazynowej rolnej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych; teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi dojazdowe do gruntów rolnych; miejsca do parkowania; obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej; obiekty i urządzenia towarzyszące; nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów);

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m^2,

b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,40,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,04,

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

f) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą oraz budynków i budowli związanych z zabudową magazynową rolną,
- budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej rolnej,
- garaży wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne, dopuszcza się oba rozwiązania na jednej działce,
- budynków gospodarczych i wiat służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;

g) w obrębie terenu 1RU,RM należy zlokalizować:

- min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
- min. 3 miejsc do parkowania dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej rolnej,
- liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie zasadami określonymi przepisami szczególnymi;

h) ustala się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, definicją linii zawartą w § 2, ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1 i 2 oraz przepisami szczególnymi;

4) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów, obowiązujące dla wszystkich budynków z wyłączeniem wiat:

a) ustala się zabudowę realizowaną jako zabudowa wolnostojąca,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub czterospadowe,
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych) lub czterospadowych,
- maksymalny kąt nachylenia głównych połaci – 45º,
- minimalny kąt nachylenia głównych połaci – 35º,
- symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki;

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

g) ustala się możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, w tym również wtedy – gdy dany budynek będzie przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego,

h) ustala się zakaz realizacji garaży typu „blaszak”,

i) ustala się zakaz budowy budynków z nieotynkowanych bali drewnianych,

j) ustala się zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych: blachy falistej i trapezowej oraz sidingu;

5) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów, obowiązujące dla: wiat, budowli, urządzeń budowlanych, instalacji i obiektów, związanych z produkcją oraz obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych:

a) maksymalna wysokość silosów i innych budowli stanowiących zbiorniki – 17m,

b) maksymalna wysokość innych niż wymienione w pkt 5 lit.a budowli, instalacji i urządzeń budowlanych – 25m,

c) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń z konstrukcji lekkich energooszczędnych,

d) geometria i pokrycie dachów – obiektów zadaszonych – dowolne. Ustalenie nie dotyczy wiat dla których dopuszcza się minimalny kąt nachylenia połaci dachowych – 15° oraz pokrycie dachu dowolne;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 11;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12:

§ 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 15%.

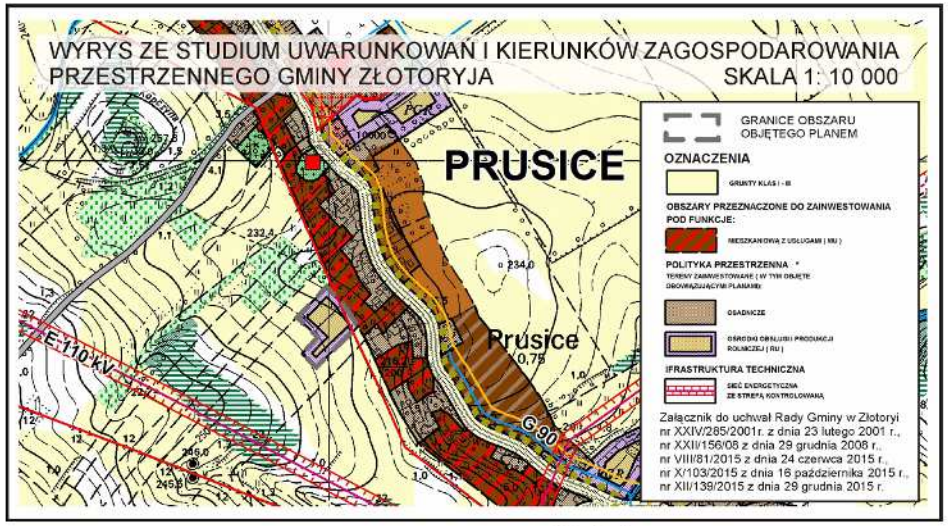
Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

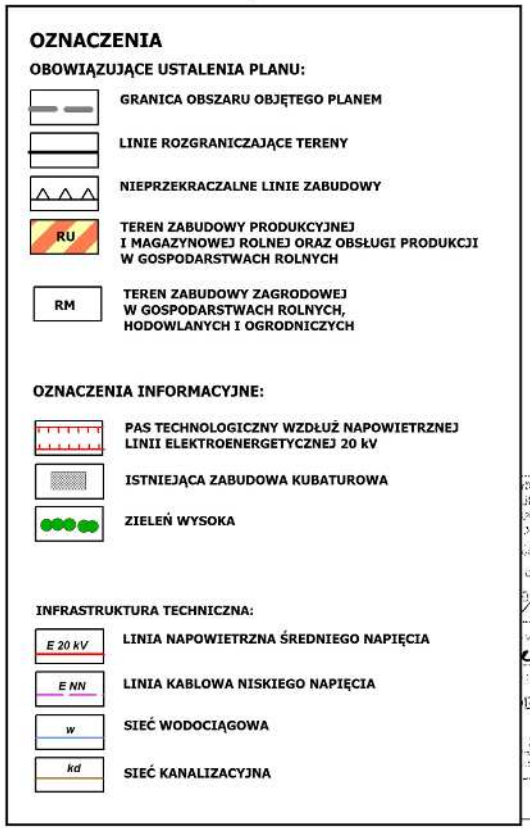
§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

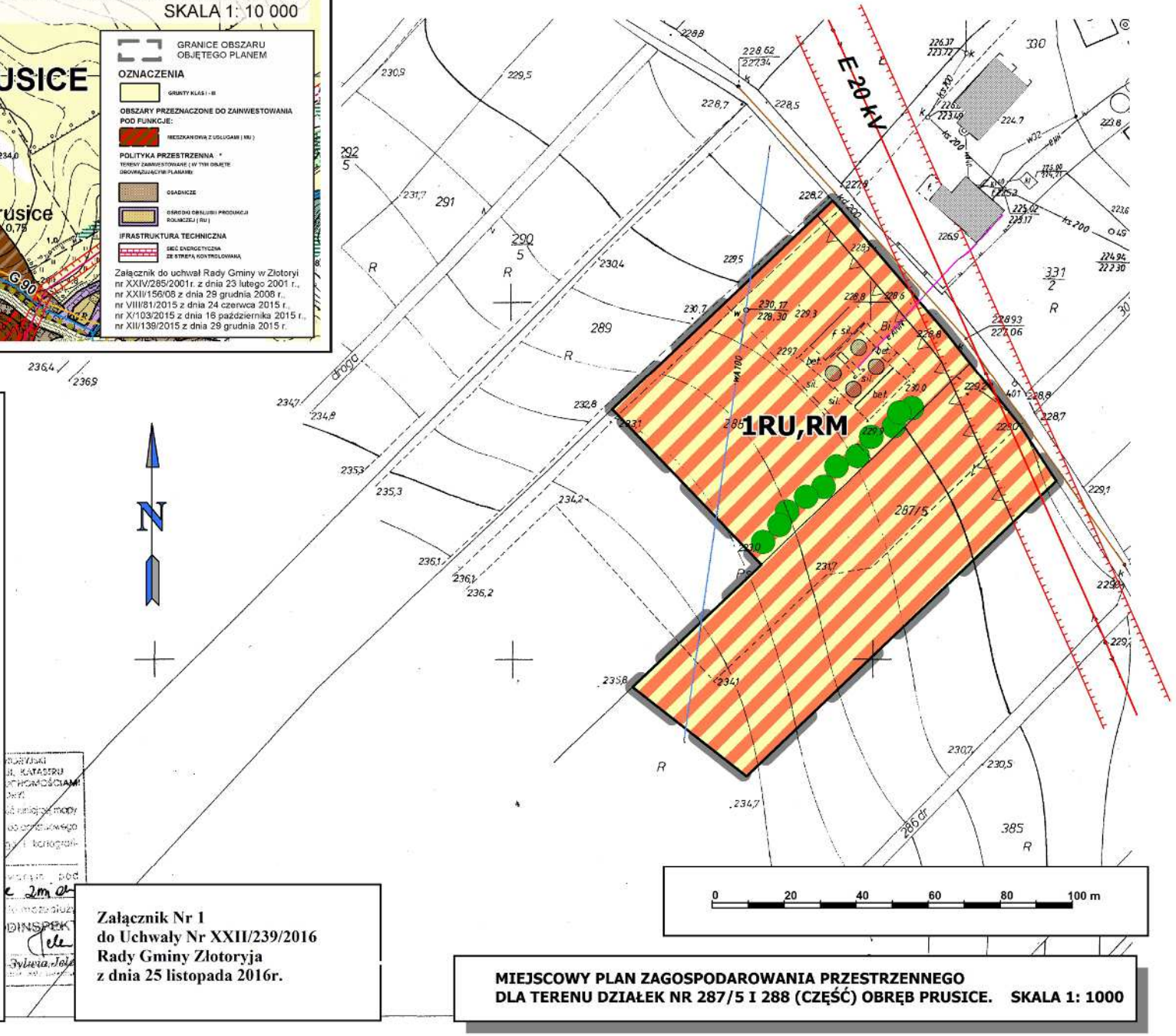
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Złotoryja

Jan Tymczyszyn







Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXII/239/2016
Rady Gminy Złotoryja
z dnia 25 listopada 2016r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK NR 287/5 I 288 (CZĘŚĆ) OBRĘB PRUSICE. SKALA 1: 1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/239/2016

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 25 listopada 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Złotoryja

Jan Tymczyszyn

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/239/2016

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 25 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 287/5 i 288 (część) obręb Prusice, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 września 2016 r. do 19 października 2016 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 4 listopada 2016 r. (16 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.

Przewodniczący Rady Gminy
Złotoryja

Jan Tymczyszyn

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 287/5 i 288 (część) obręb Prusice

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.

W 2014r. do Urzędu Gminy Złotoryja wpłynęły następujące wnioski Inwestorskie:

- wniosek z dnia 31 stycznia 2014r. o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 287/5 (część) i 288 (część), obręb Prusice, dotyczący przeznaczenia ww. działek pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowę produkcyjną i magazynową rolną;
- wniosek z dnia 11 lutego 2014r. o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 42/1, 42/2 (część) i 43 (część), obręb Kozów, dotyczący przeznaczenia ww. działek pod budownictwo mieszkaniowe – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową z usługami, zabudowę zagrodową oraz drogi wewnętrzne.

Działki nr 287/5 oraz 288 (część), obręb Prusice, objęte ww. wnioskiem, stanowią zwarty obszar o powierzchni ok. 1,0 ha, położony w centralnej części wsi Prusice, przy gruntowej drodze gospodarczej służącej obsłudze zabudowy zagrodowej. W stanie istniejącym, działka nr 288 jest częściowo zabudowana czterema silosami, natomiast działka nr 287/5 stanowi grunty orne. Dla terenu działek nr 287/5 i 288 (część), obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony dnia 30 grudnia 2003r. Zgodnie ustaleniami ww. planu, teren obu działek oznaczony został symbolem B.1 MR,U i przeznaczony pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usług podstawowych.

Działki nr 42/1, 42/2 (część) i 43 (część), obręb Kozów, objęte ww. wnioskiem Inwestorskim stanowią zwarty obszar o powierzchni ok. 3,6 ha, położony bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 364 relacji Legnica – Złotoryja. Działka nr 42/1, w stanie istniejącym, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie zagrodowej. Dla części działki nr 43, ustalone zostały warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej oraz drogi wewnętrznej (inwestycja w trakcie realizacji). Na pozostałym terenie prowadzona jest szkółka drzew i krzewów. Dla terenu ww. działek nie obowiązują ustalenia żadnego planu miejscowego.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia planu – wójt wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Analiza ustaleń polityki przestrzennej, zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotoryja, dla działek objętych ww. wnioskami wykazała, iż:

- dla terenu działek nr 287/5 i 288 (część), obręb Prusice, jako główny kierunek zagospodarowania ustalone zostały tereny osadnicze,
- dla terenu działek nr 42/1, 42/2 (część) i 43 (część), obręb Kozów, jako główny kierunek zagospodarowania ustalona została – rolnicza przestrzeń produkcyjna – grunty klas I-III oraz grunty klasy IV.

Tym samym przeznaczenie terenu przedmiotowych działek, w trybie planu miejscowego pod zainwestowanie zgodne ze złożonymi wnioskami – 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:

- 287/5 i 288 (część), obręb Prusice, jako główny kierunek zagospodarowania ustalona została

zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowa produkcyjna i magazynową rolna,

– 42/1, 42/2 (część) i 43 (część), obręb Kozów, jako główny kierunek zagospodarowania ustalona została – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowa z usługami oraz zainwestowanie wiejskie w tym zabudowa zagrodowa i gospodarstwa agroturystyczne.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

1) Uchwałą nr XL/409/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r. Rada Gminy Złotoryja przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 42/1, 42/2 (część) i 43 (część) obręb Kozów oraz terenu działek nr 287/5 i 288 (część) obręb Prusice.
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.6721-2.22.2014 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.6721-2.23.2014 i Nr WB.6721-2.24.2014 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.411.316.2014.AW z dnia 26.08.2014 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi (pismo znak ZNS-710-p-5-2/14 z dnia 03.09.2014 r.).
7) Uchwałą nr XLIII/431/2014 z dnia 12 listopada 2014 r. Rada Gminy Złotoryja zmieniła uchwałę w prawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 42/1, 42/2 (część) i 43 (część) obręb Kozów oraz terenu działek nr 287/5 i 288 (część) obręb Prusice. Zmiana związana była z podziałem działki nr 43 obręb Kozów i dotyczyła wyłącznie tytułu uchwały oraz treści załącznika graficznego nr 1 do uchwały. Granica opracowania w wyniku przedmiotowej zmiany nie ulega jakimkolwiek przesunięciom, powierzchnia opracowania pozostała bez zmian.
8) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne (1 września 2014 r.).
9) W dniu 11 grudnia 2014 r. projekt planu został przedłożony w celu zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i uzyskał jej pozytywna opinię.
10) 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.

- Wnioskiem z dnia 12 marca 2015 r., znak: WB.6721-2.58.2014/2015, wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,5796 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III, położonych w granicach działek ewidencyjnych nr 42/1, 42/2 (część), 43/1, 43/2, 43/3, 43/4, 43/5 i 43/6 (część). Procentowy udział gruntów rolnych klasy III o pow. 1,5796 ha, w ogólnej powierzchni gruntów rolnych objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosił – 34,8%. Decyzją sformułowaną przy piśmie GZ.tr.057-602-269/15 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.6721-2.68.1.2015 wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o ponowne rozpatrzenie sprawy. Decyzją sformułowaną przy piśmie GZ.tr.057-602-269-1/15 z dnia 19 października 2015r. 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 XVI/180/2016 Rady Gminy Złotoryja z dnia 29 kwietnia 2016 r).

11) Uchwałą nr XVI/180/2016 z dnia 29 kwietnia 2016 r., Rada Gminy Złotoryja zmieniła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 42/1, 42/2 (część), 43/1, 43/2, 43/3, 43/4, 43/5 i 43/6 (część) obręb Kozów oraz terenu działek nr 287/5 i 288 (część) obręb Prusice. W trybie ww. uchwały odstąpiono od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 42/1, 42/2 (część), 43/1, 43/2, 43/3, 43/4, 43/5 i 43/6 (część) obręb Kozów.
12) Projekt planu dla terenu działek nr 287/5 i 288 (część) obręb Prusice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2016 r. do 19 października 2016 r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 14 października 2016 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.
13) W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 4 listopada 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 287/5 i 288 (część) obręb Prusice, 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 częściowo zainwestowanych terenów rolnych, na niewielkim fragmencie zadrzewionych. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie zinwentaryzowano tereny komunikacji w postaci gruntowych dróg wewnętrznych, tereny rolne i tereny zabudowy zagrodowej miejscowości Prusice. Zawarte w projekcie rozwiązania oraz zapisy dotyczące ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały dostosowane do parametrów zabudowy zagrodowej i produkcyjnej w gospodarstwach rolnych występujących w sąsiedztwie;
   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.410.42.2015.DK z dnia 04.02.2015 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi (pismo ZNS-711-p-2-2/15 z dnia 09.02.2015 r.). Ponadto Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu uzgodnił projekt planu Postanowieniem sformułowanym przy piśmie WPN.610.9.2015.DŚ z dnia 02.02.2015r. 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.
   Plan w wersji ostatecznej obejmującej wyłącznie działki nr 287/5 i 288 (część) obręb Prusice ustala dla nich jako przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz teren zabudowy produkcyjnej i magazynowej rolnej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. Tym samym grunty pozostają w rolniczym użytkowaniu.
2) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków ani inny zabytków lub dóbr kultury współczesnej. Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Postanowieniem nr 32/2015 z dnia 06.02.2015r. przy piśmie L/Arch.5150.24.2014.JK;
3) 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;
4) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Główną przesłanką opracowania planu jest

walor ekonomiczny przestrzeni. Wniosek o opracowanie planu miejscowego wniósł właściciel terenu planujący rozwój i rozbudowę prowadzonego gospodarstwa rolnego. Wniosek inwestora uznano za racjonalny;

5) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (Postanowienie Nr 030/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;
6) potrzeby interesu publicznego. Plan obejmuje tereny stanowiące własność prywatą. W granicach planu obszary przestrzeni publicznych nie występują;
7) 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;
8) 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;
9) 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 na rozbudowie aktualnie prowadzonego na przedmiotowych działkach gospodarstwa rolnego oraz umożliwieniu produkcji rolniczej na większą skalę. Obszar objęty opracowaniem nie stanowi nowego terenu przeznaczonego pod zabudowę, gdyż ustalenia obowiązującego dotychczas planu miejscowego już zabudowę tego terenu dopuszczały. Teren obsługiwany jest w stanie istniejącym przez istniejącą drogę wewnętrzną i jest ona wystarczająca. 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 zagrodowej oraz produkcyjnej i magazynowej rolnej w ramach istniejącego jednego gospodarstwa. 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.
   Przedmiotowy plan koncentruje się na rozbudowie aktualnie prowadzonego na przedmiotowych działkach gospodarstwa rolnego oraz na umożliwieniu poszerzenia i zwiększenia skali produkcji rolniczej w ramach jednego gospodarstwa. Obszar objęty opracowaniem nie stanowi nowego terenu przeznaczonego pod zabudowę, gdyż ustalenia obowiązującego dotychczas planu miejscowego już zabudowę tego terenu dopuszczały.

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, 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, wpływy z podatku od budynków (jeżeli budynki powstaną) oraz opłata planistyczna. Nie wystąpią: opłata adiacencka z tytułu budowy urządzeń infrastruktury oraz wpływy zez sprzedaży działek gminnych.

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. Obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Prusicki Potok o kodzie PLRW 60005138389, która stanowi części scalonej części wód Kaczawa od źródła do Nysy Szalonej (SO0702).
2. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych 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.
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. Ustala się, że dla terenu oznaczonego symbolem 1RU,RM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej 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. Grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.
9. Ustala się obowiązek stosowania w obiektach, przyjaznych dla środowiska – proekologicznych nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
10. Zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych materiałów powodujących pylenie.
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.
12. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
13. Dopuszcza się wycinanie drzew lub krzewów na zasadach określonych zgodnie z przepisami szczególnymi.
14. 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.410.42.2015.DK z dnia 04.02.2015 r. oraz uzgodnił Postanowieniem przy piśmie WPN.610.9.2015.DŚ z dnia 02.02.2015 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Złotoryi, przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zaopiniował pozytywnie z zastrzeżeniami – pismo znak ZNS-711-p-2-2/15 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.

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 287/5 i 288 (część) obręb Prusice – 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 Złotoryja

Maria Leśna