UCHWAŁA NR XXXIV/389/2018
RADY GMINY ZŁOTORYJA

z dnia 26 stycznia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 630/19 w obrębie Jerzmanice-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875. ze zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566. ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Złotoryja Nr XXX/291/2013 Rady Gminy Złotoryja z dnia 21 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 630/19 w obrębie Jerzmanice-Zdrój, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, Rada Gminy w Złotoryi uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 630/19 w obrębie Jerzmanice-Zdrój.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała wraz z następującymi załącznikami:

1) rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący **załącznik nr 1**;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3**.

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

1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;

2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania bezpośrednio z nim związanymi, warunkującymi prawidłowe korzystanie z terenu, tj. obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy, miejsca postojowe itp.;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć przeznaczanie inne niż podstawowe dopuszczone do lokalizacji na danym terenie;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków i budowli na terenie, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku lub budowli, linia ta nie dotyczy obiektów istniejących;

5) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

6) **usługach nieuciążliwych –** rozumie się przez to rodzaje przedsięwzięć, które nie mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. W planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak występowania tego typu terenów w granicach obszaru objętego planem;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, z uwagi na brak występowania tego typu terenów w granicach obszaru objętego planem;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak występowania tego typu terenów w granicach obszaru objętego planem;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania tego typu terenów w granicach obszaru objętego planem.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granica opracowania planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole literowe i numery wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, gdzie oznaczenie literowe – przeznaczenie podstawowe terenu, numer – numer wyróżniający teren spośród innych terenów.

§ 5. 1. **W granicach opracowania planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:** 1U - teren zabudowy usługowej:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych,

- lokalizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu,

- zieleń, mała architektura, altany, wiaty,

- drogi wewnętrzne;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

2) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej;

3) na terenie zabudowy usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących, zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych;

4) wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii

z otoczeniem, nie kolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**

1) ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnych obciążeń środowiska naturalnego poza granicami nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

3) ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;

4) wody opadowe i roztopowe z placów manewrowych, postojowych, dojazdów należy odprowadzać poprzez separatory;

5) place manewrowe, postojowe i dojazdy należy utwardzić i zabezpieczyć przed przenikaniem wód opadowych i roztopowych do gruntu;

6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych;

7) określa się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

8) przy wprowadzaniu zieleni wysokiej zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych;

9) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącego drzewostanu;

10) niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;

11) zakazuje się podejmowania działań mogących negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony, dla którego został wyznaczony obszar Natura 2000.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** odkryte w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,

b) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

e) maksymalną wysokość zabudowy usługowej mierzoną w kalenicy dachu - 11,0 m,

f) dachy budynków symetryczne, dwuspadowe (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połać dachową. *N*achylenie połaci dachowej w granicach od 30^{O} do 45^{O}. Obowiązuje pokrycie dachu matowe,

g) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce na 5 zatrudnionych,

- 1 miejsce na 25 m^2 powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem powierzchni zaplecza technicznego, magazynowego oraz noclegowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe,

g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- 8 metrów od linii rozgraniczających drogę wojewódzką nr 328 znajdującą się poza granicami opracowania planu miejscowego,

- o ile na rysunku planu nie stanowi inaczej,

h) maksymalną wysokość projektowanych obiektów gospodarczych mierzoną w kalenicy dachu - 6 m,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów gospodarczych nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy usługowej,

j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami §5 ust 7 pkt 2 lit. a.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

1) obszar objęty planem położony jest w:

a) granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Drążnica o kodzie PLRW6000513836, która stanowi część scalonej części wód Kaczawa od źródła do Nysy Szalonej (S00702), obowiązują przepisy odrębne,

b) granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Natura 2000", oznaczonym kodem PLH020037 "Góry i Pogórze Kaczawskie", obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,

c) położony jest w sąsiedztwie siedlisk przyrodniczych – grąd środkowoeuropejski, obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,

d) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnątrz sudecka Bolesławiec", gromadzącego wody w kredowych utworach szczelinowo- porowych, obowiązują przepisy odrębne;

7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;

2) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podział nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1U:

a) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 1000m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 30 m,

c) ustala się kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 60˚ a 100˚,

d) powyższe ustalenia nie dotyczą podziałów działek na cele infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;

§ 6. 1. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem jednym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 328, z dopuszczeniem zmiany jego istniejącej lokalizacji;

2) dopuszcza się drogi wewnętrzne wydzielane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) dopuszcza się naziemne i podziemne sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dla nowych odcinków sieci należy stosować parametry odpowiednie dla typu sieci.

3. **W zakresie zaopatrzenia w wodę** – ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne (studnie).

4. **W zakresie systemu odprowadzania ścieków -** ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej.

5. **W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do sieci kanalizacji deszczowej.

6. **W zakresie systemu elektroenergetycznego:**

1) dostawę energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW;

3) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych.

7. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się korzystanie z sieci lub z indywidualnych zbiorników gazu.

8. **W zakresie gospodarki cieplnej** ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery lub z odnawialnych źródeł energii.

9. **W zakresie telekomunikacji** dopuszcza się rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. **W zakresie gospodarki odpadami** ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

§ 9. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

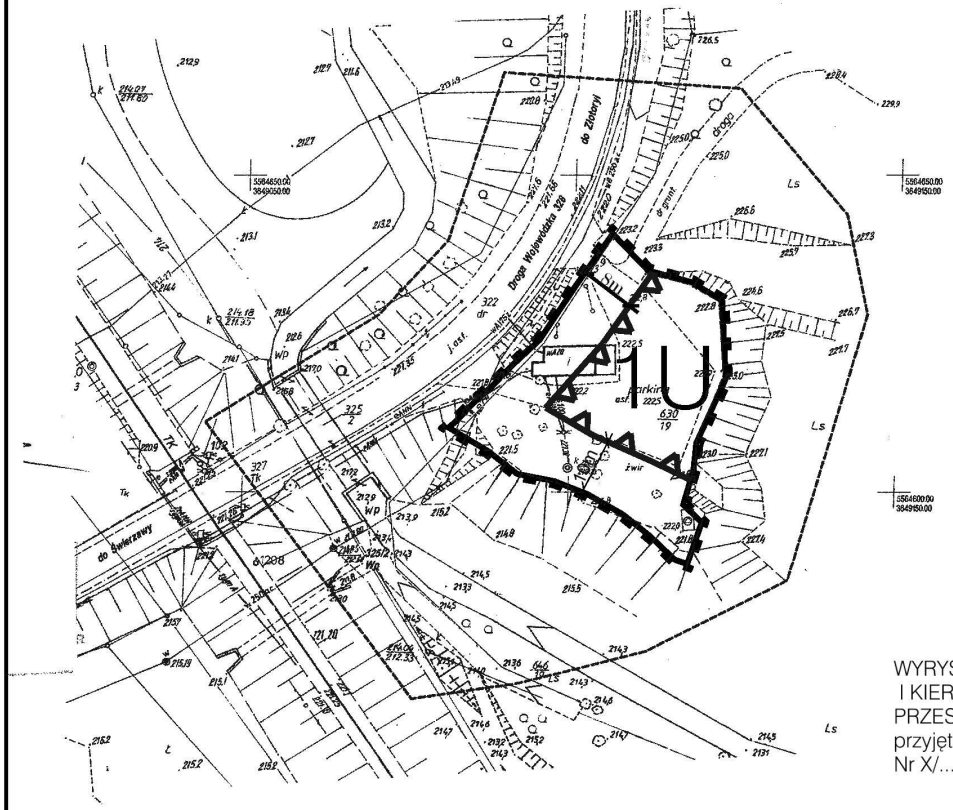
Przewodniczący Rady Gminy

Jan Tymczyszyn

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 630/19 w obrębie Jerzmanice Zdrój

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXIV/389/2018
Rady Gminy Złotoryja z dnia 26 stycznia 2018r.

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1 000



LEGENDA

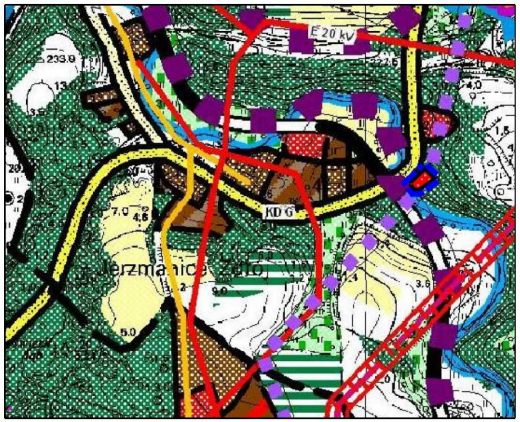
- granica opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1U — teren zabudowy usługowej

20 0 20 40 60 80 METRY

SKALA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZŁOTORYJA przyjętego uchwałą Rady Gminy Złotoryja Nr X/.../2015 z dnia 16 października 2015 roku

granica opracowania planu miejscowego



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/389/2018 Rady Gminy

Złotoryja z dnia 26 stycznia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU:

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIAŁKI NR 630/19 W OBRĘBIE JERZMANICE ZDRÓJ

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotoryja załącznik do uchwały nr …….. z dnia ……..…….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 630/19 w obrębie Jerzmanice Zdrój nie złożono żadnych uwag.										

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/389/2018

Rady Gminy Złotoryja z dnia 26 stycznia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ZŁOTORYJA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIAŁKI NR 630/19 W OBRĘBIE JERZMANICE ZDRÓJ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566.)

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania przedmiotowego miejscowego planu stanowiła uchwała Nr XXX/291/2013 Rady Gminy Złotoryja z dnia 21 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 630/19 w obrębie Jerzmanice-Zdrój

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby uregulowania zasad zagospodarowania terenu w celu umożliwienia właściwego jego rozwoju oraz przekształceń w strukturze przestrzennej gminy związanej głównie z wyznaczeniem terenów usługowych, w części na terenach wymagających przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wójt Gminy Złotoryja w dniu 16 października 2013 roku ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Złotoryja, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 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 (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566, 1999.) o przystąpieniu do sporządzania planu oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do 8 listopada 2013r. w formie pisemnej lub ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Gminy Złotoryja, Al. Miła 4, 59-500 Złotoryja oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres e-mail: gminazlotoryja@zlotoryja.com.pl.

W odpowiedzi na ogłoszenie w terminie 21 dni od daty jego publikacji do Urzędu Gminy Złotoryja nie wpłynęły żadne wnioski, które wymagałyby rozpatrzenia.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje oraz uzyskał zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wójt Gminy Złotoryja dnia 9 listopada 2017 roku ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Złotoryja o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11.Wyłożenie odbywało się w dniach 17 listopada 2017 roku do 11 grudnia 2017 roku. W wyznaczonym terminie tzn. do 27 grudnia 2017 do Urzędu Gminy nie wpłynęła żadna uwaga.

Jednocześnie przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko projektu planu zgodnie z przepisami 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 (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566, 1999.).

Projekt nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Złotoryja.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy Złotoryja przedmiotowej uchwały.