UCHWAŁA NR LXI/574/2023
RADY GMINY ZŁOTORYJA

z dnia 27 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Kopacz

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.977 z poźn. zm.), w związku z uchwałą nr XLVI/442/2022 Rady Gminy Złotoryja z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Kopacz, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja przyjętego uchwałą nr XXIV/285/2001 z dnia 23 lutego 2001 r. ze zmianami, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Kopacz, zwany dalej planem lub planem miejscowym. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) **planie lub planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 ust.1;
2) **części graficznej planu miejscowego** – należy przez to rozumieć rysunek na mapie 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 uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
5) **przeznaczeniu niesklasyfikowanym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;
7) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy nowej zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:
   a) 0,5 m – dla okapów i gzymsów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji,
   b) 2,5 m – dla balkonów, ganków, werand, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;

9) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć wolno stojące budynki gospodarcze, wiaty, altany ogrodowe, oranżerie (ogrody zimowe), baseny i oczka wodne;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty służące działalności z zakresu:

a) handlu,

b) usług rzemieślniczych,

c) turystyki,

d) gastronomii,

e) zdrowia i pomocy społecznej,

f) nauki,

g) sportu i rekreacji,

h) kultury i rozrywki,

i) usług biurowych i administracji;

11) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć działalność zdefiniowaną w ustawie z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2159 z późn. zm.), ale również usługi drobne związane z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, naprawy samochodów i motocykli, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne;

12) **wskaźniku powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych w obrębie działki budowlanej w ogólnej powierzchni tejże działki budowlanej (wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki);

13) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę, o której mowa w art.2 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.733 z późn. zm.);

14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty prawne;

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

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust.1, o łącznej powierzchni **0,6545 ha,** w granicach zgodnych z częścią graficzną planu miejscowego stanowiącą załącznik nr 1.

2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;

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

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;

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

3. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające przeznaczenie terenów;

5) wymiarowanie linii zabudowy;

6) lokalizacja stanowiska archeologicznego.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny, których przebieg wskazano na części graficznej planu miejscowego.

2. Ustala się tereny oznaczone następujące symbolami:

1) **MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN-U –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z podanym na części graficznej planu miejscowego parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,

   b) budynków stacji transformatorowych i rozdzielni,

   c) obiektów budowlanych, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,

   d) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;

4) na wszystkich terenach dopuszcza się:

   a) zieleń urządzoną,

   b) drogi wewnętrzne,

   c) drogi piesze i rowerowe,

   d) parkingi i miejsca postojowe,

   e) parkingi dla rowerów,

   f) obiekty i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,

   g) obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,

   h) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 3,

   i) nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (jak pompownie, hydrofornie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów),

   j) inwestycje z zakresu łączności publicznej wyłącznie jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,

   k) infrastrukturę służącą zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych;

5) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

6) elewacje budynków od strony dróg należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd oraz przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;

7) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną, stonowaną, wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych;

8) określone w rozdziale 3, zasady i parametry kształtowania geometrii dachów na poszczególnych terenach, dotyczą bryły głównej budynku i głównych połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń;

9) zakazuje się kształtowania elewacji budynków:

a) przy zastosowaniu sidingu,

b) z drewnianych bali nieotynkowanych,

c) z blachy nieotynkowanej.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe i komunalne), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami;

2) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);

3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny;

4) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska, zgodnych z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonymi w przepisach odrębnych;

6) 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 odrębnymi;

7) w przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieszczelnych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo–wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

8) 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;

9) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się, że dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-U – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

4. Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmuje się ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne o numerach:

a) AZP 79/155/79-18 – kopalnia XII-XIV w. – szyby kopalniane, sztolnie i urządzenia płuczkarskie,

b) AZP 5/86/79-18 – osada – kultura łużycka, wczesne i późne średniowiecze, rejon górnictwa złota – średniowiecze;

2) działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w granicach stanowisk archeologicznych, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy" – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie określa się.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 300 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45º.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

1) obowiązuje nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę w tym zapewnienia hydrantów nadziemnych oraz normatywnych dróg pożarowych wraz z niezbędną infrastrukturą – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 12 ust.2 pkt 4.

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru objętego planem poprzez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne, w tym:

1) dz. nr 153 – droga publiczna gminna;

2) dz. nr 154 – droga wewnętrzna.

2. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość 5,0 m.

3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami, należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

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

2) sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne gazowe, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować i realizować jako sieci podziemne;

3) dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne, należy projektować i realizować jako kablowe lub napowietrzne;

4) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, będących wyposażeniem zapewniającym możliwość użytkowania obiektów zlokalizowanych na danym terenie zgodnie z ich przeznaczeniem, wyłącznie na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z systemu wodociągów; dopuszcza się ujęcia wody indywidualne; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych i gospodarczych;

2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych – odprowadzanie kanalizacji sanitarnej; wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej – w uzasadnionych wypadkach stosownie podczyszczone; indywidualne systemy odprowadzania ścieków dopuszcza się wyłącznie w sytuacjach przewidzianych w art.5 ust.1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

3) odprowadzania wód opadowych i roztopowych – stosowanie rozwiązań służących zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych, takich jak doły chłonne, zbiorniki retencyjne, odprowadzanie wód na własny teren nieutwardzony oraz inne formy służące zatrzymaniu wód, na zasadach określonych przepisami odrębnymi; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych; zabrania się wykonywania swobodnego spływu wód w kierunku pasa drogowego i zalewania ulic i terenów sąsiednich;

4) zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych oraz z odnawialnych źródeł energii,

b) rozbudowa i przebudowa sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych lub napowietrznych,

c) wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, obowiązują pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) o szerokości:

- 7 m dla linii napowietrznych nN-0,4kV (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),

- 0,5 m dla linii kablowych SN i nN-0,4kV (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);

d) wyznaczenie pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może wprowadzać obostrzenia zgodne z przepisami odrębnymi,

e) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz nasadzenia zieleni wysokiej – zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,

g) zasadom określonym w przepisach odrębnych podlega również budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne roboty budowlane, w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż – 2,5 m dla linii kablowych SN i nN,

h) dopuszcza się budowę niewyznaczonych na części graficznej planu miejscowego stacji elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych SN/nN) w wykonaniu wnętrzowym, kubaturowym lub napowietrznym (słupowym); dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji elektroenergetycznych; stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek; dopuszcza się sytuowanie budynków stacji ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie koliduje to z przepisami odrębnymi,

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

j) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

k) lokalizacja poszczególnych nowych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych SN i nN-0,4kV, w odległości (mierzonej w poziomie) nie mniejszej niż - 0,7 m po każdej ze stron od osi linii; w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy 0,7 m dla SN od osi skrajnej linii;

5) zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny,

6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych grupowych kotłowni oraz stosowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;

7) infrastruktury telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i obiektów telekomunikacyjnych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie na zasadach określonych w § 5;

3. Ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW;

2) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie jako zamontowane na dachach, ścianach budynków, tj. jako urządzenia inne niż wolnostojące lub w formie dachówki fotowoltaicznej;

3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się inne niż wymienione w pkt 1 - 2 odnawialne źródła energii, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni; maksymalna moc zainstalowana instalacji nie większa niż 100 kW.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWEDLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **1MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) garaże wolnostojące i wbudowane,

c) zabudowa uzupełniająca;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,25,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery: 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),

f) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźnika:

- dla pojazdów innych niż rowery: 1 m.p. na 50 m^2 powierzchni lokalu usługowego,

- dla rowerów: 1 m.p. na 50 m^2 powierzchni lokalu usługowego;

g) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

4) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza,

b) zabudowa usługowa – wyłącznie wbudowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, druga kondygnacja wyłącznie w postaci poddasza,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe), czterospadowe lub wielospadowe,

- dla budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35º - do 45º,
- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25º - do 45º,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do dowolnej granicy działki budowlanej z tolerancją do 5°,
- kryte dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki lub blachą na rąbek stojący oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym, szarym lub grafitowym;

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

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 11;

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

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem **1MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) garaże wolnostojące i wbudowane,

b) zabudowa uzupełniająca,

c) niesklasyfikowane: magazyn pasz i podręcznych narzędzi do produkcji drobiarskiej oraz zakład wylęgu drobiu wraz z infrastrukturą;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,25,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery:

- 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
- 1 m.p. na 50 m^2 powierzchni obiektu usługowego lub niesklasyfikowanego,
- w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźnika: 1 m.p. na 50 m^2 powierzchni lokalu usługowego lub niesklasyfikowanego;

f) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów: 1 m.p. na 50 m^2 powierzchni obiektu lub lokalu usługowego,

g) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,

h) dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania działki budowlanej,

i) w przypadku gdy, wskaźnik powierzchni zabudowy lub intensywność zabudowy przekraczają wartości określone w pkt 3 lit.a i lit.b, dopuszcza się utrzymanie istniejących wskaźników, ale ustala się zakaz ich powiększania,

j) jeżeli udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie spełnia warunku określonego w pkt 3 lit.d, ustala się zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej;

4) w odniesieniu do budynków i obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:

a) dopuszcza się utrzymanie ich dotychczasowych gabarytów i formy dachów,

b) nie dopuszcza się ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, jeżeli ich przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu 1MN-U,

c) ustala się zakaz nadbudowy, jeżeli ich wysokość jest większa od wysokości ustalonej w pkt 5,

d) w przypadku remontu, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub odbudowy budynków, które w stanie istniejącym nie odpowiadają charakterystyce zabudowy określonej w pkt 5, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych, pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy lub rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;

5) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa i niesklasyfikowana – wolnostojąca lub wbudowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, druga kondygnacja wyłącznie w postaci poddasza,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

- o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30º - do 45º,

- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do dowolnej granicy działki budowlanej z tolerancją do 5°,

- kryte dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki lub blachą na rąbek stojący oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym, szarym lub grafitowym;

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

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 11;

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

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości **10%.**

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Parański

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXI/574/2023
RADY GMINY ZŁOTORYJA
Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZŁOTORYJA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

UCHWAŁA NR / /23 RADY GMINY ZŁOTORYJA
Z DNIA ...

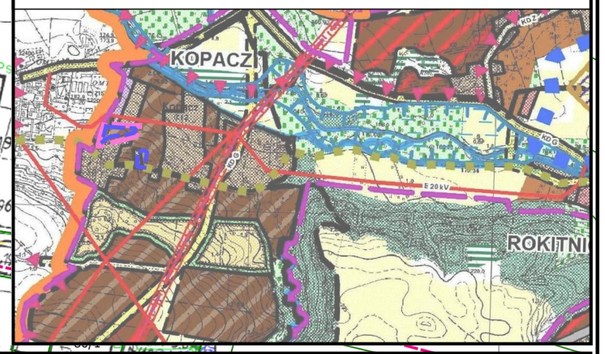
POLITYKA PRZESTRZENNA *

TERENY ZAINWESTOWANE (W TYM OBJĘTE OBOWIĄZUJĄCYMI PLANAMI):

- OSADNICZE
- PRODUKCYJNE (P) W TYM OBSZARY GÓRNICZE
- USŁUGOWE (U)
- POZAMIEJSKIE OGRODY REKREACYJNO - DZIAŁKOWE (ZD) ZIELEŃ URZĄDZONA (ZP)

OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZAINWESTOWANIA POD FUNKCJE: *

- ZAINWESTOWANIA WIEJSKIEGO W TYM ZABUDOWA ZAGRODOWA I GOSPODARSTWA AGROTURYSTYCZNE (MR)
- MIESZKANIOWĄ (MN)
- MIESZKANIOWĄ Z USŁUGAMI (MU)
- ŚCIEŻKI ROWEROWE



OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- 6,0 — wymiarowanie linii zabudowy (m)
- stanowisko archeologiczne nr AZP 79/155/79-18
- stanowisko archeologiczne nr AZP 5/86/79-18

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- 116/15 — granica ewidencyjna działki/nr działki
- granica obrębu

0 25 50 75 100 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBRĘBIE KOPACZ
SKALA 1:1000

Mapa zasadnicza w postaci rastrowej w skali 1:1000, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Układ współrzędnych prostokątnych płaskich PL-2000 (strefa 5).

ID materiału: P.0226.2017.730

Organ wydający: Starosta Powiatu Złotoryjskiego
Data wydania: 14.10.2022 r.
Licencja nr GN.6642.697.2022_0226_CL1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/574/2023

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 27 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

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

2. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się nową infrastrukturę.

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

4. Uzbrojenie terenu objętego projektem planu w sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Parański

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/574/2023

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 27 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Kopacz, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 sierpnia 2023 r. do 15 września 2023 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie 17 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Parański

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/574/2023

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 27 października 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Kopacz

W latach 2019 r. – 2022 r., do Urzędu Gminy Złotoryja wpłynęły wnioski Inwestorskie o sporządzenie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących dla działek nr 102/26, 116/14, 116/15 i 185/9 obręb Kopacz. Powyższe działki objęte są ustaleniami trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych:

- uchwałą nr X/118/99 Rady Gminy w Złotoryi z dnia 22 czerwca 1999 r., zgodnie z którą część działki nr 102/5 (aktualnie 102/26) obręb Kopacz o pow. 0,19 ha oznaczoną symbolem MN/Z99 przeznacza się pod zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji budynku gospodarczego (magazyn pasz i podręcznych narzędzi do produkcji drobiarskiej). Aktualny właściciel planuje ww. budynek gospodarczy wykorzystywać jako budynek warsztatowy – przeznaczony na potrzeby naprawy samochodów,
- uchwałą nr XVIII/150/96 Rady Gminy w Złotoryi z dnia 29 kwietnia 1996 r., zgodnie z którą teren działek nr 116/14 i 116/15 oznaczono symbolem 1 PN,U/ZI i przeznaczono na cele przemysłu o małej uciążliwości. Aktualni właściciele planują realizację na przedmiotowych działkach zabudowy mieszkaniowej,
- uchwałą nr XVIII/151/96 Rady Gminy w Złotoryi z dnia 29 kwietnia 1996 r., zgodnie z którą część terenu działek nr 116/8 i 116/13 (aktualnie dz. nr 185/9) oznaczono symbolem 2 PN,U/ZI, 3 PN,U,ZI, 4 EN/ZI i przeznaczono na cele przemysłu o małej uciążliwości. Aktualny właściciel działki nr 185/9 planuje realizację na przedmiotowej działce zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Analiza ustaleń polityki przestrzennej, zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, wykazała, iż dla terenu ww. działek, ustalone są następujące kierunki zagospodarowania:

- tereny zabudowy mieszkaniowej,
- tereny osadnicze,
- tereny produkcyjne (P).

Tereny produkcyjne ustalone zostały dla centralnej części działek nr 116/14 i 116/15 obręb Kopacz. Zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w punkcie 3.5.4. Kierunki aktywności gospodarczej: „*w istniejących i projektowanych terenach przemysłowych należy wykluczyć lokalizację i projektowanie nowych budynków mieszkalnych.”*

W związku z powyższym, mając na uwadze aktualne ustalenia studium, stwierdzono, iż opracowanie planu miejscowego dla działek nr 116/14 i 116/15 wymaga wyprzedzającej zmiany ustaleń studium. W tym celu, uchwałą nr XLV/428/2022 z dnia 30 maja 2022 r. Rada Gminy Złotoryja przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowana i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja dla terenu w obrębie Kopacz.

Procedura zmiany studium została przeprowadzona i ostatecznie uchwałą nr LXI/573/2023 Rady Gminy Złotoryja z dnia 27 października 2023 r., studium gminy Złotoryja zostało zmienione. Aktualnie tereny objęte planem w całości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny osadnicze.

Dla obszaru objętego planem - projektowane przeznaczenie terenów przedstawia się następująco:

1) **MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MN-U –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

Stwierdza się, że zaproponowane przeznaczenie poszczególnych terenów jest zgodne z ustalonym w studium kierunkiem ich zagospodarowania.

Procedury sporządzania planu miejscowego przebiegały następująco:

1) uchwałą nr XLVI/442/2022 z dnia 28 czerwca 2022 r. Rada Gminy Złotoryja przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Kopacz,

2) W dniu 28 lipca 2022 r. w „Gazecie Złotoryjskiej”, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, obwieszczenie zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszono na tablicach ogłoszeń.
3) Przy pismach RZK-I.6721.2.2022 i RZK-I.6721.3.2022 z dnia 28 lipca 2022 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
4) Pismem RZK-I.6721.4.2022 z dnia 28 lipca 2022 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.
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.411.334.2022.KM z dnia 29 sierpnia 2022 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi (Postanowienie nr 27/22 przy piśmie znak: ZNS.9022.1.4.2022.AS z dnia 22 sierpnia 2022 r.).
7) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne.
8) Projekt został przedłożony w celu zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w dniu 25 maja 2023 r. i uzyskał jej pozytywną opinię z zaleceniami.
9) Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach z dnia 21 czerwca 2023 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
10) Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2023 r. do 15 września 2023 r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 14 września.2023 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.
11) W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do dnia 2 października 2023 r. (17 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 przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Kopacz, uwzględnia:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono gruntowną inwentaryzację terenu, która wykazała, iż część terenów jest już zabudowana istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie zinwentaryzowano tereny komunikacji, tereny niezagospodarowane, niezabudowane, porośnięte roślinnością niską i wysoką, halę Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego „MOLDRÓG”, grunty rolne częściowo zagospodarowane jako przydomowy ogród a częściowo zabudowane budynkiem mieszkalnym i garażem, dalej hale i tereny produkcyjno-usługowe na terenie Miasta Złotoryja. Zawarte w projekcie rozwiązania oraz zapisy dotyczące ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem;
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 znak WSI.410.296.2023.HL z dnia 20 lipca 2023 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi (opinia sanitarna Nr 10/ZNS/23 przy piśmie znak ZNS.9022.2.9.2023.AS z dnia 17 lipca 2023 r.). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzgodnił również w zakresie art.16 ust.7 ustawy o ochronie przyrody – w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono cieków, wód stojących ani też terenów podmokłych lub rowów melioracyjnych. Tereny objęte planem nie znajdują się w granicach żadnego z Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, wymagających szczególnej ochrony (OWO). Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4/2014 z dnia 25 lutego 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu

Gospodarki Wodnej we Wrocławiu (Dz.Urz. woj. dolnośląskiego z dnia 4 marca 2014 r. poz. 1105), zmienionym Rozporządzeniem nr 24/2014 z dnia 11 grudnia 2014 r. oraz Rozporządzeniem nr 17/2017 z dnia 19 października 2017 r., oba tereny objęte niniejszym opracowaniem znajdują się poza strefą ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Kaczawy dla miasta Legnicy. W granicach opracowania występują grunty chronionych klas bonitacyjnych RIIIb – grunty orne klasy RIIIb o pow. 0,0125 ha. Grunty te są objęte obowiązującym planem miejscowym - uchwała nr X/118/99 Rady Gminy w Złotoryi z dnia 22 czerwca 1999 r., w trybie którego uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ponieważ oba tereny objęte planem znajdują się w strefie występowania stanowisk archeologicznych.
   W planie nie ustala się zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują w granicach opracowania. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Postanowieniem nr 250/2023 z dnia 17.07.2023 r. (pismo znak L/Arch.5150.8.2023.JK);
4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062). 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. W planie wprowadzono zapisy stanowiące, iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami jak również liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Główną przyczyną opracowania planu jest właśnie walor ekonomiczny przestrzeni. Wnioski o opracowanie planu miejscowego wniosły osoby fizyczne będące właścicielami poszczególnych działek i planujące realizację domów jednorodzinnych oraz rozszerzenie profilu prowadzonej działalności. Wnioski inwestorów uznano za zgodne z polityką gminy, która od lat usiłuje zwiększyć liczbę mieszkańców, nie dysponuje jednak terenami które można przeznaczyć pod nową zabudowę;
6) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji (Postanowienie Nr 199/Złotoryja/23 z dnia 29 czerwca 2023 r.), natomiast Agencja Wywiadu, Komenda Miejska Policji w Złotoryi, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Nadodrzański Oddział Straży Granicznej z siedzibą w Krośnie Odrzańskim uzgodniły projekt planu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7) potrzeby interesu publicznego. Plan zawiera racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu oraz uwzględnienia zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zapisy planu pozostają 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 „Gazecie Złotoryjskiej", w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach 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 Wyborcza", w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń;

10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu zawiera zapisy umożliwiające budowę oraz rozbudowę sieci wodociągów wiejskich (przebiegających w pasie drogowym przylegającym do granic opracowania) oraz dopuszcza ujęcia wody indywidualne.

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.

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 nie wyznacza nowych terenów przeznaczone pod drogi lub komunikację.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w Gminie Złotoryja nie funkcjonuje transport publiczny zbiorowy;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – przedmiotowy plan wyznacza wyłącznie drogi wewnętrzne. Ustalenia planu dopuszczają realizację ciągów pieszych, dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na terenach położonych na obszarach innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na ww. obszarach w granicach jednostki osadniczej; 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. Projekt planu dotyczy terenu w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, doskonale skomunikowanego (dwie drogi istniejące) oraz posiadającego dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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 2024 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W opinii autora prognozy finansowej uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przyniesie bezpośrednich dochodów dla

budżetu Gminy Złotoryja. Skutek finansowy jest ujemny i wynosi: – 41 996 zł wg. aktualnej na dzień sporządzenia prognozy wartości NPV.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Kopacz – 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 graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. **Załącznik nr 1** – część graficzna planu miejscowego.
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.
5. **Załącznik nr 4 –** dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Złotoryja

Jan Tymczyszyn