UCHWAŁA NR XXIX/246/2026
RADY GMINY ZŁOTORYJA

z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 58/7 i 58/8, obręb Rzymówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XVI/123/2025 Rady Gminy Złotoryja z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 58/7 i 58/8, obręb Rzymówka, 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 terenu działek nr 58/7 i 58/8, obręb Rzymówka, 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, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. 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 terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i stanowić dominującą formę wykorzystania tego terenu;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, realizowany w sposób nie zmieniający generalnego charakteru wykorzystania terenu, a jedynie go wzbogacający;

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

6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **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;

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

9) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty związane z realizacją usług: handlu detalicznego, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji, z wykluczeniem usług: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, edukacji oraz kultu religijnego;

10) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć działalność zdefiniowaną w ustawie z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 46), 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;

11) **usługach turystyki –** należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z wypoczynkiem, w tym: pensjonaty, hotele, zabudowa rekreacyjna i letniskowa, pola namiotowe, campingi, terenowe i kryte urządzenia sportowe wraz z obiektami towarzyszącymi takimi jak: szatnie, obiekty sanitarne, a także działalność zdefiniowaną w ustawie z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.221);

12) **wysokości zabudowy** – należy ją rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2026 r. poz. 538);

13) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12° włącznie, zrealizowany na powierzchni nie mniejszej niż 80% całego dachu;

14) **dachu dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 30º - do 45º włącznie, zrealizowany na powierzchni nie mniejszej niż 80% całego dachu;

15) **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 2026 r. poz.562);

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

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

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust.1, o łącznej powierzchni **0,1697 ha**, w granicach zgodnych z częścią graficzną planu miejscowego stanowiącą załącznik nr 1.

2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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 na części graficznej 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.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

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

1) 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;

2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:

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

   b) obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11,

   c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 3,

   d) nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej: pompownie, hydrofornie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów,

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

   f) infrastrukturę służącą zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych;

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

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

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

6) zakazuje się kształtowania elewacji budynków przy zastosowaniu sidingu lub blachy nieotynkowanej.

§ 5. 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 ustalonego planem przeznaczenia terenu, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);

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

4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i drogowej stanowiących inwestycje celu publicznego;

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

6) 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;

7) ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi; podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

9) 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;

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

2. Ustala się, że dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., nie występują szczegółowe zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, krajowym lub wojewódzkim.

2. Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego na obszarze objętym planem miejscowym, ujęta została następująca postulowana inwestycja – „inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego”.

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

2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Kaczawy dla miasta Legnica zlokalizowanej na terenie m. Legnica oraz gmin Krotoszyce, Złotoryja, powiat legnicki i złotoryjski, województwo dolnośląskie, ustanowionej na podstawie Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Nr 4/2014 z dnia 25 lutego 2014 r., zmienionego Rozporządzeniem nr 24/2014 z dnia 11 grudnia 2014 r. oraz Rozporządzeniem nr 17/2017 z dnia 19 października 2017 r.; obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenie ochrony pośredniej ww. strefy ochronnej ujęcia wody; dla całego obszaru objętego planem obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z ww. rozporządzeń.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach transgranicznego krajobrazu Kulturowego „Kraina Domów Przysłupowych”, ujętego w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.

§ 8. 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:

1) minimalna powierzchnia działki – 50 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 25º.

§ 9. 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 sąsiedztwie terenów leśnych, występują ograniczenia w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;

3) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach obszaru zdegradowanego, wyznaczonego zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, w drodze uchwały przez Radę Gminy Złotoryja;

4) obszar objęty planem zlokalizowana jest w całości w granicach obszaru rewitalizacji, wyznaczonego zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, w drodze uchwały przez Radę Gminy Złotoryja; występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

5) zagospodarowanie i zabudowa działek, podlega ograniczeniom wynikającym z zachowania normatywnych odległości od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę wewnętrzną tj. dz. nr 49 obręb Rzymówka.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj. z drogą powiatową nr 2618 D, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość 4,0 m.

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

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

§ 11. 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 sieci wodociągowej; dopuszcza się ujęcia wody indywidualne; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych;

2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych – odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej; 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:

   a) obowiązek stosowania 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,

   b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

   c) 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,

   d) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych,

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

c) dopuszcza się budowę niewyznaczonych na części graficznej planu 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,

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

e) przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie, zgodnych z przepisami odrębnymi, odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej;

5) zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny; ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od projektowanych dystrybucyjnych sieci gazowych oraz zbiorników na gaz;

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 jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

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

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego oraz inne odnawialne źródła energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni;

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

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWEDLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego symbolem **1MNW,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) komunikacja drogowa wewnętrzna,

c) komunikacja pieszo-rowerowa,

d) garaże,

e) parkingi,

f) zieleń urządzona,

g) niesklasyfikowane – zabudowa uzupełniająca;

3) przebieg linii rozgraniczającej teren, wskazano na części graficznej planu miejscowego;

4) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy ustala się zgodnie z podanym na części graficznej planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:

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;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,65,

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

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
- w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – należy zrealizować dodatkowe miejsca do parkowania wg wskaźnika: 1 m.p. na 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

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

7) zasady kształtowania zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

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

c) garaże wolnostojące lub wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym,

d) maksymalna wysokość zabudowy o dachu dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 10,0 m,
- garaże wolnostojące i zabudowa uzupełniająca – 8,0 m;

e) maksymalna wysokość zabudowy o dachu płaskim:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 5,5 m,
- garaże wolnostojące i zabudowa uzupełniająca – 5,5 m;

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) ustala się dachy dwuspadowe, czterospadowe, wielospadowe lub płaskie,

h) dla dachów dwuspadowych, czterospadowych lub wielospadowych ustala się:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30º - do 45º,
- symetryczny spadek głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej z tolerancją do 5°,
- krycie 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;

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

8) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 10;

9) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 13. 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

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Parański

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/246/2026

Rady Gminy Złotoryja z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o 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

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 XXIX/246/2026

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.gml

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 terenu działek nr 58/7 i 58/8, obręb Rzymówka

W dniu 5 maja 2025 r., do Urzędu Gminy Złotoryja wpłynął wniosek właściciela działek nr 58/7 i 58/8, położonych w obrębie Rzymówka, o sporządzenie zmiany obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe działki są objęte ustaleniami uchwały nr X/129/99 Rady Gminy w Złotoryi z dnia 22 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej i komunikacji na działkach nr 58, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 243 i 245 w obrębie Rzymówka.

Zgodnie z ustaleniami powyższego planu, działka nr 58/8 położona jest granicach terenu oznaczonego symbolem 3.3 MN/U, natomiast działka nr 58/7 powstała jako wydzielenie projektowanej drogi oznaczonej symbolem 3.7 KD. Teren objęty planem został w 1999 r. przeznaczony głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych. Ustalenia szczegółowe zakładały wewnętrzy podział terenu na 34 działki budowlane, a także lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy. Obsługę komunikacyjną ustalono m. in. poprzez przedłużenie istniejącej drogi o numerze geodezyjnym 75 w kierunku północnym (projektowana droga 3.7 KD) oraz inne odcinki istniejących i projektowanych dróg.

Aktualny właściciel działek nr 58/7 i 58/8, planuje odstąpienie od realizacji odcinka pasa drogowego w granicach dz. nr 58/7, zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, scalenie obu działek, a w konsekwencji posadowienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w nowej lokalizacji.

Analiza istniejącego zagospodarowania wykazała, iż powstałe w oparciu o obowiązujący plan miejscowy osiedle mieszkaniowe, zostało w znaczącym stopniu zrealizowane. Funkcjonujący układ komunikacyjny jest wystarczający i w pełni zabezpiecza pod względem dostępu do drogi publicznej zarówno zabudowę istniejącą jak i działki jeszcze niezabudowane. Tym samym dopuszczalna jest rezygnacja z północnego odcinaka drogi 3.7 KD.

Wniosek został uznany za zasadny. W konsekwencji dnia 29 maja 2025 r. Rada Gminy Złotoryja podjęła uchwałę nr XVI/123/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 58/7 i 58/8, obręb Rzymówka.

Dnia 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zmiana ta zakłada, iż dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy, zwany dalej "planem ogólnym", odstępuje się natomiast od sporządzania dokumentu jakim jest Studium. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Termin ten jednak został zmieniony ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz.527) i aktualnie Studia gmin zachowują moc do dnia 30 czerwca 2026 r.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2, ustawa z dnia 7 lipca 2023 r., do czasu wejścia w życie planu ogólnego plany miejscowe będą opracowywane na zasadach dotychczasowych, tj. wójt gminy sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium gminy, natomiast rada gminy nadal jest zobowiązana do stwierdzania, że przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.

Analiza ustaleń polityki przestrzennej, zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, wykazała, iż dla terenu działek nr 58/7 i 58/8, obręb Rzymówka, ustalony kierunek zagospodarowania to tereny osadnicze.

W tekście studium brak definicji terminu „tereny osadnicze", jednakże w pkt 3.5.1. w zakresie „Terenów mieszkaniowych" ustalono: „*Należy dążyć do utrzymania dotychczasowego charakteru terenów zainwestowanych, kontynuując zabudowę w zwartych jednostkach osadniczych*". Ponadto, w ustawie "*o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych*" jednostka osadnicza została określono jako "*wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej*

zamieszkany przez ludzi". W związku z powyższym, stwierdzono, iż opracowanie planu miejscowego dla części działek nr 58/7 i 58/8, obręb Rzymówka jest zgodne z ustaleniami studium.

Istotne jest również ustalenie studium zawarte w punkcie 3.5.2. Kierunki i wskaźniki rozwoju zabudowy mieszkaniowej, w brzmieniu:
„Określone granice projektowanych terenów mieszkaniowych są orientacyjne. Uściślenie granic, ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej należy określić w planie zagospodarowania przestrzennego;"

Plan miejscowy ustala tylko jeden teren oznaczony symbolem - **1MNW**. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

W związku z powyższym, stwierdzono, iż opracowany dla działek nr 58/7 i 58/8, obręb Rzymówka plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami studium.

Procedury sporządzania planu miejscowego przebiegały następująco:

1) uchwałą nr XVI/123/2025 z dnia 29 maja 2025 r. Rada Gminy Złotoryja przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 58/7 i 58/8, obręb Rzymówka,
2) dnia 3 lipca 2025 r. obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy oraz wywieszono na tablicach ogłoszeń.
3) w dniu 4 lipca 2025 r. w „Gazecie złotoryjskiej", ogłoszenie ukazało się o przystąpieniu do sporządzenia planu,
4) Przy pismach RZK-I.6721.1.3.2025 i RZK-I.6721.1.4.2025 z dnia 3 lipca 2025 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
5) Pismem RZK-I.6721.1.5.2024 z dnia 3 lipca 2025 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.
6) 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.
7) Zakres i stopień szczegółowości Prognozy oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak: WSI.411.215.2025.AP z dnia 21 lipca 2025 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Złotoryi przy piśmie znak: ZNS.9022.5.2.2025.AS z dnia 29 lipca 2025 r.
8) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne.
9) Projekt został przedłożony w celu zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w dniu 24 listopada 2025 r. i uzyskał jej pozytywną opinię z uwagami.
10) Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach z dnia 9 marca 2026 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
11) Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 5 maja 2026 r. do 2 czerwca 2026 r. Z przebiegu konsultacji sporządzona raport.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 58/7 i 58/8, obręb Rzymówka, 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 teren działek nr 58/7 i 58/8 jest niezabudowany, natomiast jest on otoczony istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W bezpośrednim sąsiedztwie zinwentaryzowano tereny komunikacji, tereny zabudowane mieszkaniowe, tereny jeszcze niezabudowane, porośnięte roślinnością niską i wysoką oraz teren lasu. 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju. Przez pojęcie zrównoważonego rozwoju - rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Ze względu na niewielki obszar objęty planem, nie wyodrębniono działań mających na celu integrację działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej.
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu. Wymagania dotyczące ochrony środowiska zostały w projekcie planu szczegółowo opisane w § 5, a przedłożony do zaopiniowania projekt planu uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo znak WSI.410.151.2026.KM z dnia 3 kwietnia 2026 r.). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Złotoryi przy piśmie znak ZNS.9022.5.2.2026.AS z dnia 08.04.2026 r., odstąpił od zajęcia stanowiska w sprawie.
   Obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy" w związku z czym został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu Postanowieniem z dnia 17 marca 2026 r. przy piśmie znak: WPN.610.62.2026.GK w zakresie art. 16 ust.7 ustawy o ochronie przyrody. W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono cieków, wód stojących ani też terenów podmokłych lub rowów melioracyjnych. Udokumentowane złoża kopalin nie występują. Grunty leśne nie występują. W zakresie ochrony gruntów rolnych stwierdza się, iż zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów w granicach opracowania występują następujące użytki:
   - dz. nr 58/7 – grunty orne (RIIIa, RIVa, RIVb), pastwiska trwałe (PsIV),
   - dz. nr 58/8 – grunty orne (RIVa, RIVb), pastwiska trwałe (PsIV).

   Powierzchnia gruntów ornych klasy RIIIa w granicach opracowania to 0,0003 ha.
   Grunty te uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie uchwały nr X/129/99 Rady Gminy w Złotoryi z dnia 22 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej i komunikacji na działkach nr 58, 62, 64, 66, 68, 69, 243 i 245 w obrębie Rzymówka.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem; Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w trybie art 25 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) 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. 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;
6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Główną przyczyną opracowania planu jest właśnie walor ekonomiczny przestrzeni. Wniosek o opracowanie planu miejscowego wniosła osoba fizyczna będąca właścicielem całego terenu i planująca realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek inwestora uznano za zgodny z polityką gminy, która od lat usiłuje zwiększyć liczbę mieszkańców, nie dysponuje jednak terenami które można przeznaczyć pod nową zabudowę;
7) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji (Postanowienie Nr 123/Złotoryja/26 z dnia 16 marca 2026 r.), natomiast Agencja Wywiadu - Biuro Bezpieczeństwa, Komenda Powiatowa 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;

8) potrzeby interesu publicznego. Plan zawiera racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, określenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz uwzględnienia zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zapisy planu pozostają w zgodzie z szeroko rozumianym interesem publicznym;
9) 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, za wyjątkiem negatywnej opinii TAURON Dystrybucja S.A. Opinia zawierała szereg postulowanych do wprowadzenia zapisów, co uznano za nieuzasadnione w sytuacji gdy projektem planu objęte są dwie niewielkie działki, stanowiące fragment częściowo zrealizowanego już osiedla. Wzdłuż granicy terenu przebiega istniejąca, napowietrzna linia nN-0,4kV. Po analizie, uwzględniono i wprowadzono do projektu planu tylko zapis dot. odległości instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
10) 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 o rozpoczęciu konsultacji społecznych, było zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta złotoryjska", w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń;
11) 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.
12) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. Projekt planu nie ustala lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
13) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Zgodnie ze studium gminy teren objęty opracowanie, to grunty dla których nie przewiduje się rozwoju produkcji rolniczej - lecz zabudowę. Działki od 22 czerwca 1999 r. objęte są ustaleniami planu miejscowego przeznaczającego je pod drogi treny mieszkaniowe.

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. 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 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest finansowo korzystne dla Gminy Złotoryja i przyniesie w dalszej perspektywie czasowej przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz nowej zabudowy.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 58/7 i 58/8, obręb Rzymówka – 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** – rozstrzygnięcie o 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.
4. **Załącznik nr 3** – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.