DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 lutego 2018 r.

Poz. 488

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2018-02-01 14:28:07

UCHWAŁA NR 0007.XXXIV.297.2018
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTORYI

z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotoryi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 0007.XXIII.192.2016 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotoryi, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotoryi, uchwalonego uchwałą nr XXVI/239/2000 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 18 grudnia 2000 r., zmienionego uchwałą nr XXIII/138/2004 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 9 lipca 2004 r., Rada Miejska w Złotoryi uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotoryi, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia

powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dach płaski – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;

2) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii elementami takimi jak: wiatrołapy, wykusze, ryzality, balkony, tarasy, okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów, gzymsy, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych, elementy dociepleń elewacji, pochylnie, schody wejściowe do budynków, podziemne części budynków i budowli;

4) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu;

5) zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej, w tym handlowej i rzemieślniczej, nie powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny, z wykluczeniem sytuowania stacji paliw, składów opału, skupu surowców wtórnych oraz prowadzenia działalności związanej ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu stanowią ustalenia planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;

3) symbol identyfikacyjny terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW”;

6) linia wymiarowa wraz z wymiarem;

7) przeznaczenie terenów:

a) MN/MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i / lub wielorodzinnej,

b) U/MW – teren zabudowy usługowej i / lub mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) KS – teren zabudowy garażowej,

d) KDL – teren drogi publicznej - klasy lokalnej,

e) KDD – teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a, lit. b i lit. c, dopuszcza się realizację:

1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;

2) dojść i dojazdów;

3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

4) zieleni urządzonej i placów zabaw;

5) budynków garażowych i gospodarczych;

6) obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w zasięgu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec”.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, odpowiednio:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej 1MN/MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej 2U/MW - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym zewidencjonowano stanowiska archeologiczne:

1) nr 19/19/79-18;

2) nr 14/69/79-18.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1. w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m^2;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45º do 135º.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 8.

2. Odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 8.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do: kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 9.

7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, z zastrzeżeniem ust. 9.

8. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w ust. 6 i ust. 7 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

10. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 7 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 10. 1. Ustala się lokalizację dróg publicznych:

1) klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 4KDL;

2) klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 7.

3. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:

1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;

2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:

a) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;

3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:

a) 1 stanowisko, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

c) 3 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 7.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN/MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i / lub wielorodzinnej.

2. Dopuszcza się realizację wbudowanych lokali usługowych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) układ zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne w układzie wolnostojącym,

b) budynki mieszkaniowe wielorodzinne w układzie wolnostojącym lub zwartym segmentowym;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: 10 m,

b) budynki mieszkaniowe wielorodzinne: 20 m,

c) budynki gospodarcze i garaże: 6 m.

3) forma dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy kolebkowe,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni, brązu, grafitu i czerni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami 4KDL, 5KDD, 6KDD, 7KDD;

2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 5,00,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 60%.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2U/MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i / lub mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) układ zabudowy:

a) budynki usługowe w układzie wolnostojącym lub zwartym - segmentowym;

b) budynki mieszkaniowo-usługowe w układzie wolnostojącym lub zwartym - segmentowym;

c) budynki mieszkaniowe w układzie wolnostojącym lub zwartym - segmentowym;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

3) forma dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy kolebkowe,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni, brązu, grafitu i czerni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami 4KDL, 7KDD, 8KDD;

2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,00,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,

c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 50%.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3KS** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy garażowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) układ zabudowy: budynki garażowe w układzie szeregowym;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;

3) forma dachu: dachy płaskie.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:

a) w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej z terenem 8KDD,

b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami 4KDL, 7KDD,

c) w odległości nie mniejszej niż 9 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,00,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 100%.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy lokalnej.

1. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 15 m.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:

1) 12 m - dla terenu 5KDD;

2) 11 m - dla terenu 6KDD;

3) 15 m - dla terenu 7KDD;

4) 12 m - dla terenu 8KDD.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 8.
Ustalenia końcowe

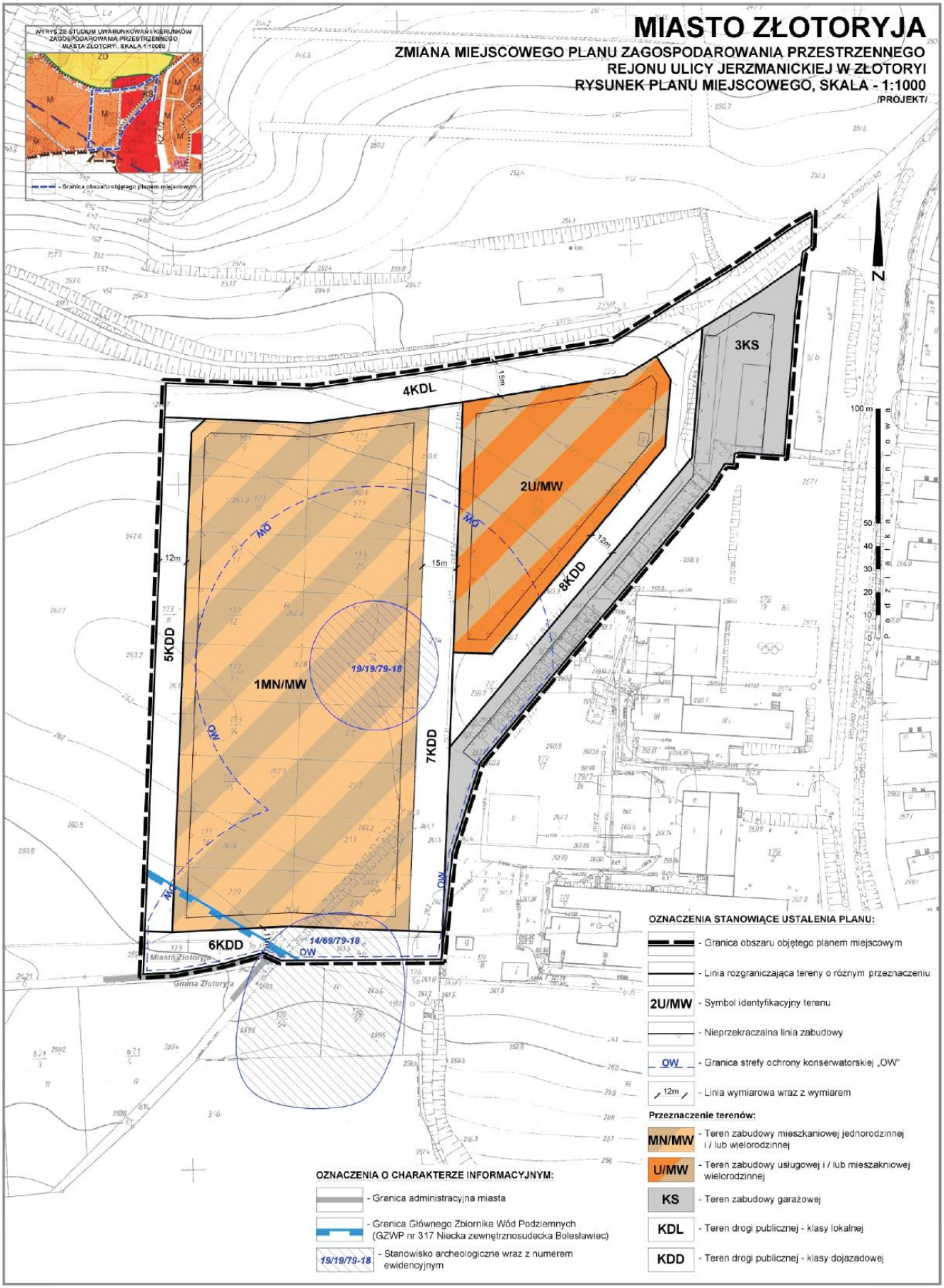
§ 16. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złotoryja.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
E. Miara

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 0007.XXXIV.297.2018 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 25 stycznia 2018 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.XXXIV.297.2018
Rady Miejskiej w Złotoryi
z dnia 25 stycznia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Złotoryi, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag zgłoszonych do, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotoryi Uwagi złożone przez ZUW URBEX Sp. z o.o. z dnia 12.10.2017 r., w zakresie ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN/MW:

1. Uwaga dotycząca ustalenia wysokość zabudowy do „6" kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem dominant architektonicznych;

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza zakres ustaleń określony w planie miejscowym. Liczba kondygnacji nadziemnych wynika z maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla działki budowlanej w relacji, ze wskaźnikiem maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej.

2. Uwaga dotycząca ustalenia poziomu 0,00 budynku na wysokości 1,50 m od poziomu terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza zakres ustaleń określony w planie miejscowym.

3. Uwaga dotycząca ustalenia możliwości ogrodzenia powstałej inwestycji;

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza zakres ustaleń określony w planie miejscowym.

4. Uwaga dotycząca ustalenia dopuszczenia miejsc parkingowych na obszarze objętym inwestycją, a nie na działce inwestora;

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza zakres ustaleń określony w planie miejscowym.

5. Uwaga dotycząca ustalenia możliwości lokalizowania garaży w kondygnacji podziemnej budynku;

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza zakres ustaleń określony w planie miejscowym.

6. Uwaga dotycząca ustalenia zmiano opłaty planistycznej na 0%.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalenie stawki procentowej na poziomie 0% jest sprzeczne z interesem ekonomicznym gminy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 0007.XXXIV.297.2018
Rady Miejskiej w Złotoryi
z dnia 25 stycznia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotoryi inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu utrzymania i budowy niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.