UCHWAŁA NR 0007.XL.338.2018
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTORYI

z dnia 6 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 9 w obrębie 6 w Złotoryi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Złotoryi Nr 0007.XXIX.242.2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 9 w obrębie 6 w Złotoryi, zmienioną uchwałą Nr 0007.XXX.251.2017 z dnia 25 sierpnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 0007.XXIX.242.2017 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu przestrzennego działki nr 9 w obrębie 6 w Złotoryi, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotoryi, Rada Miejska w Złotoryi uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Złotoryi Nr 0007.XXX.251.2017 z dnia 25 sierpnia 2017 r

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 .

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;

2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;

3) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

4) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) oznaczenia przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w uchwale.

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) ochronę istniejącej zieleni przydrożnej towarzyszącej zabudowie oraz ciągom komunikacyjnym;

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się;

1) zakaz lokalizacji masztów, wież oraz obiektów i budowli będących elementami o charakterze dominant krajobrazowych;

2) elementy zagospodarowania terenu należy projektować przy uwzględnieniu wartości zabytkowych terenu i otoczenia;

3) planowana nowa zabudowa winna być kształtowana wg zasad określonych w § 12

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

   a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,

   b) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym,

   c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

   b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,

   c) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako kablowe;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę zbiorników na gaz płynny;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

   a) wymaga się wykorzystania paliw ekologicznych,

   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł lub lokalnych grupowych kotłowni;

7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:

   a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,

   b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać w formie linii kablowych,

   c) dopuszcza się skablowanie istniejących linii napowietrznych;

8) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu;

10) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 6 m;

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenów oznaczonych symbolem U:

1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m^2 ;

2) szerokość frontu działek co najmniej 20m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90.

§ 10. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń planu nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad kształtowania krajobrazu;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

§ 11. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej rozumianej jako wszelkiego rodzaju usługi, w tym usługi sportu i rekreacji jako utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

b) tereny parkingów;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, po wejściu w życie niniejszej uchwały, nie może być mniejsza niż:

- 100 m^2 dla zabudowy usługowej,
- 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 400 m² na segment dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 250 m² na segment dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy usługowej od 0,05 do 1,2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 0,05 do 0,8,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- 15% dla zabudowy usługowej,
- 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

d) wysokość budynków nie może przekraczać:

- 12 m dla zabudowy usługowej,
- 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) dla nowych budynków oraz istniejących budynków w przypadkach ich rozbudowy wymagane są dachy symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu połaci

- dla zabudowy mieszkaniowej w przedziale od 35° do 45°,

- dla zabudowy usługowej w przedziale od 25° do 45°;

f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż:

- 1stanowisko na 50m^2 powierzchni użytkowej usługowej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych

- 1 stanowisko na 1 mieszkanie, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od zachodniej granicy terenu, 6 m od południowo-wschodniej granicy terenu oraz 12 od północno-wschodniej granicy terenu;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują przepisy odrębne związane z lokalizacją na terenie dwóch pomników przyrody;

4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa,

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złotoryi.

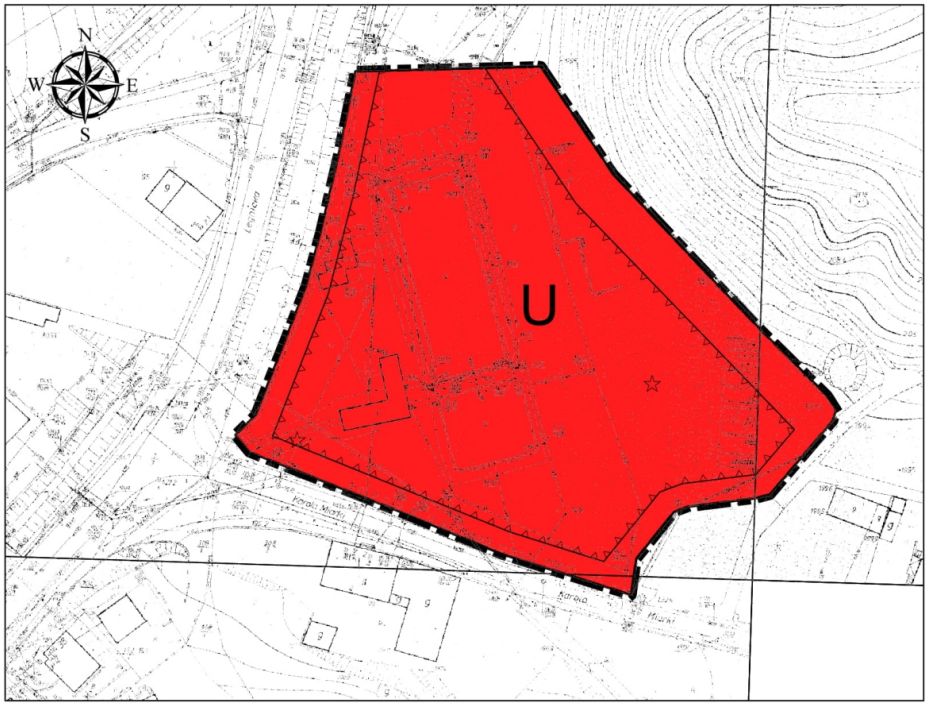
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

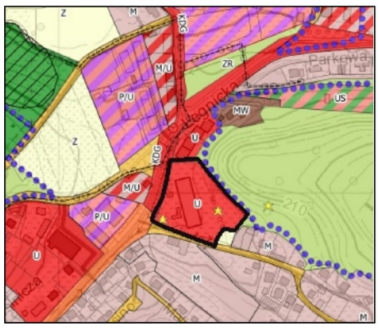
Ewa Miara

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI NR 9 W OBRĘBIE 6 W ZŁOTORYI

załącznik nr 1
do Uchwały nr 0007.XL.338.2018
Rady Miejskiej w Złotoryi
z dnia 6 września 2018 r.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZŁOTORYJA



Legenda

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ☆ - POMNIKI PRZYRODY

SKALA
1:1000
0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.XL.338.2018

Rady Miejskiej w Złotoryi

z dnia 6 września 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki

nr 9 w obrębie 6 w Złotoryi

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Złotoryi nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.XL.338.2018

Rady Miejskiej w Złotoryi

z dnia 6 września 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

W związku z uchwaleniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 9 w obrębie 6 w Złotoryi** nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Złotoryi

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

działki nr 9 w obrębie 6 w Złotoryi

1.Podstawą do podjęcia prac nad ww. planem miejscowym była uchwała Rady Miejskiej w Złotoryi Nr 0007.XXIX.242.2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 9 w obrębie 6 w Złotoryi zmienioną uchwałą Nr 0007.XXX.251.2017 z dnia 25 sierpnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 0007.XXIX.242.2017 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu przestrzennego działki nr 9 w obrębie 6 w Złotoryi.

2.Na obszarze objętym planem przewidziano przeznaczenie terenów na funkcje zgodne z aktualnymi potrzebami gminy. Projekt planu przewiduje zmianę przeznaczenia terenu z funkcji usług sportu i rekreacji na funkcje usługową .

3.Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą.

4.W przedkładanym do zaopiniowania/uzgodnienia projekcie planu miejscowego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy.

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i parametrów zabudowy.

2)Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.

3)W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych na obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego.

4)Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5)Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

6)Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

7)Z uwagi na wyposażenie obszaru w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu.

5.Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

-z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy,

-w przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

6.Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy i ocen zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Złotoryi 2007-20016 przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Złotoryi Nr 0007.XXII.181.2016 z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych Gminy Miejskiej Złotoryja.

7.Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad

planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

8.Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353). Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

9.Projekt planu po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1.06.2018 r. do 22.06. 2018 r. W trakcie wyłożenia została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

10.W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z uchwaleniem planu nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.

11.Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotoryi uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Złotoryi Nr 0007.XXXIX.327.2018 z dnia 14 czerwca 2018r.