



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 lutego 2018 r.

Poz. 517

UCHWAŁA NR XXXIV/389/2018 RADY GMINY ZŁOTORYJA

z dnia 26 stycznia 2018 r.

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

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

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

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

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

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3**.

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

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania bezpośrednio z nim związanymi, warunkującymi prawidłowe korzystanie z terenu, tj. obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy, miejsca postojowe itp.;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczanie inne niż podstawowe dopuszczone do lokalizacji na danym terenie;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków i budowli na terenie, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku lub budowli, linia ta nie dotyczy obiektów istniejących;
- 5) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to rodzaje przedsięwzięć, które nie mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak występowania tego typu terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, z uwagi na brak występowania tego typu terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak występowania tego typu terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania tego typu terenów w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe i numery wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, gdzie oznaczenie literowe – przeznaczenie podstawowe terenu, numer – numer wyróżniający teren spośród innych terenów.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych,
- lokalizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- zieleń, mała architektura, altany, wiaty,
- drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej;
- 3) na terenie zabudowy usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolno stojących, zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych;
- 4) wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, nie kolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 1) ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnych obciążeń środowiska naturalnego poza granicami nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 4) wody opadowe i roztopowe z placów manewrowych, postojowych, dojazdów należy odprowadzać poprzez separatory;
- 5) place manewrowe, postojowe i dojazdy należy utwardzić i zabezpieczyć przed przenikaniem wód opadowych i roztopowych do gruntu;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych;
- 7) określa się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) przy wprowadzaniu zieleni wysokiej zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych;
- 9) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącego drzewostanu;
- 10) niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;
- 11) zakazuje się podejmowania działań mogących negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony, dla którego został wyznaczony obszar Natura 2000.

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

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- e) maksymalną wysokość zabudowy usługowej mierzoną w kalenicy dachu - 11,0 m,
- f) dachy budynków symetryczne, dwuspadowe (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachową. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 30° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu matowe,
- g) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem powierzchni zaplecza technicznego, magazynowego oraz noclegowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 8 metrów od linii rozgraniczających drogę wojewódzką nr 328 znajdującą się poza granicami opracowania planu miejscowego,
 - o ile na rysunku planu nie stanowi inaczej,
- h) maksymalną wysokość projektowanych obiektów gospodarczych mierzoną w kalenicy dachu - 6 m,
- i) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów gospodarczych nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy usługowej,
- j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami §5 ust 7 pkt 2 lit. a.

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w:
 - a) granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Drażnica o kodzie PLRW6000513836, która stanowi część scalonej części wód Kaczawa od źródła do Nysy Szalonej (S00702), obowiązują przepisy odrębne,
 - b) granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Natura 2000”, oznaczonym kodem PLH020037 „Góry i Pogórze Kaczawskie”, obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,
 - c) położony jest w sąsiedztwie siedlisk przyrodniczych – grąd środkowoeuropejski, obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,
 - d) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnątrz sudecka Bolesławiec”, gromadzącego wody w kredowych utworach szczelinowo- porowych, obowiązują przepisy odrębne;

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

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podział nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1U:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 1000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 30 m,
 - c) ustala się kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 60° a 100°,
 - d) powyższe ustalenia nie dotyczą podziałów działek na cele infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem jednym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 328, z dopuszczeniem zmiany jego istniejącej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne wydzielane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się naziemne i podziemne sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla nowych odcinków sieci należy stosować parametry odpowiednie dla typu sieci.

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

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

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

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) dostawę energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 3) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych.

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

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

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

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

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

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

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

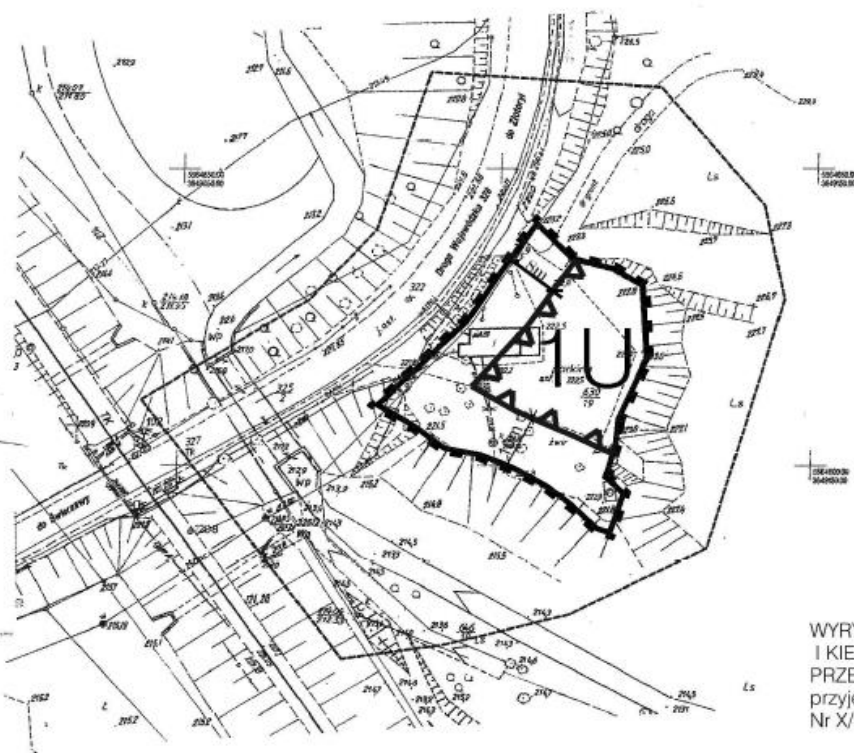
Przewodniczący Rady Gminy:
J. Tymczyszyn



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

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

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1 000



LEGENDA

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

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

- granica opracowania planu miejscowego



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/389/2018

Rady Gminy Złotoryja z dnia 26 stycznia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU:
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIAŁKI NR 630/19 W OBRĘBIE JERZMANICE ZDRÓJ

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/389/2018

Rady Gminy Złotoryja z dnia 26 stycznia 2018 r.

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

na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566.)

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