

**Uchwała Nr ... / ... / ...
Rady Gminy Złotoryja
z dnia 2014 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 46 w obrębie Kozów

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/294/2013 Rady Gminy Złotoryja z dnia 21 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 46 w obrębie Kozów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, Rada Gminy Złotoryja uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 46 w obrębie Kozów.
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.

Ikroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – 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, dojazdu, miejsca postojowe itp.;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie 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, z wyjątkiem wykuszy, balkonów, schodów zewnętrznych, itp. w zakresie maksimum 1,5 m, na długości maksimum 25% ściany sytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy; nieprzekraczalną linię zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, zabudowy śmietników, kontenerowych stacji transformatorowych i innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 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;

§ 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, maksymalna 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak występowania tego typu terenów w granicach obszaru objętego planem;
 - 3) 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;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5

1. **W granicach opracowania planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:**
 - 1) 1AG - teren zabudowy aktywności gospodarczej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
 - lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych,
 - zieleni, mała architektura, altany, wiaty,
 - komunikacja (w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe);
 - c) wyklucza się lokalizację działalności związanej ze stałym składowaniem, przetwarzaniem oraz utylizacją odpadów oraz lokalizację krematorium
 - 2) 1KDD – tereny drogi dojazdowej
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa, poszerzenie drogi dz. nr ewid. 183.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych – w pasach terenu pomiędzy granicami obszaru objętego ustaleniami planu, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na elewacji budynku;
 - 3) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na balustradach i barierkach oraz na dachach budynków.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 2) ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych;
- 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) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 7) określa się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1AG: obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) 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 aktywności gospodarczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1AG, 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: 30%
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 10°,
 - g) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce na 5 zatrudnionych
 - 1 miejsce na 25 metrów powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem powierzchni zaplecza technicznego i magazynowego.
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 8 metrów od linii rozgraniczających drogę wojewódzką nr 364 znajdująca się poza granicami opracowania planu miejscowego,
 - 10 metrów od linii rozgraniczających drogę -dz. o nr ewid. 183, obręb Kozów, znajdująca się poza granicami opracowania planu miejscowego,
 - 25 metrów od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, znajdującej się poza granicami opracowania planu miejscowego,
 - 10 metrów od linii rozgraniczających obszar kolejowy znajdujący się poza granicami opracowania planu miejscowego.
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami 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 granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Kaczawa od Kamiennika do Nisy Szalonej o kodzie PLRW6000913839, która stanowi część scalonej części wód Kaczawa od źródła do Nisy Szalonej (S00702) - 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 1AG:
 - ustala się minimalną wielkość działki budowlanej: 1000m²
 - ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
 - ustala się kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 20° a 150°,
 - powyższe ustalenia nie dotyczą podziałów działek na cele infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
- 3) Dopuszcza się wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych oraz dróg pieszo-jezdnymi, dla których:
 - a) ustala się minimalną szerokość – 6 m;
 - b) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 x 5m.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Wskazuje się pas technologiczny wzdłuż przebiegu elektroenergetycznej linii napowietrznej, o szerokości liczonej w poziomie nie mniejszej niż:
 - a) dla linii WN 110kV – 30 m (15 m po każdej ze stron od skrajnych przewodów, co dla wielotorowej linii 110kV daje pas o łącznej szerokości 50 m)
- 2) W pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
- 3) pkt 1 i 2 obowiązują do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

§ 6

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez drogę dz. nr ewid. 183, przewidzianą w planie do poszerzenia – teren 1KDD, skomunikowaną z drogą wojewódzką nr 364, znajdującą się poza granicami opracowania planu miejscowego.
- 2) dopuszcza się drogi, o których mowa w §5 ust 7 pkt 3;

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 oczyszczanie ścieków technologicznych oraz 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**

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się lokalizowanie miejsc na gromadzenie odpadów w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego.

§ 7

1. 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