

**UCHWAŁA NR LIV/301/2010
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE**

z dnia 30 lipca 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.²⁾) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie nr XLI/249/2009 z dnia 5 listopada 2009 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów uchwalonego Uchwałą nr XXXV/245/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, zwana dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na załączniku graficznym do Uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie nr XLI/249/2009 z dnia 5 listopada 2009 r.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

1. rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1;
2. rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
3. rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

1. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
3. Przepisy końcowe określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały,
4. Oznaczenia graficzne rysunku planu, o których mowa w § 5.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1. plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
2. przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
3. przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
4. przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
5. teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
6. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będących: obiektami małej architektury, sieciami infrastruktury technicznej oraz związanymi z nimi urządzeniami i obiektami;
7. dopuszcza się możliwość przekroczenia linii, o której mowa w pkt 6, elementami budynku takimi jak: ganek, weranda, wykusz, balkon, schody zewnętrzne itp.;

8. powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:

- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,
- c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany, szopy itp.;

9. zieleni towarzysząca – zieleni towarzysząca obiektom budowlanym taka jak: zieleni ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna, ogrody przydomowe itp.;

10. obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – obiekty i urządzenia techniczne uzbrojenia terenu, w tym ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania: płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzenia łączności publicznej i sygnalizacji, a także inne podziemne, lub nadziemne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

11. urządzenia sportowo–rekreacyjne – boiska lub inne niekubaturowe urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji;

12. usługi z zakresu:

- a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
- b) handlu hurtowego - działalność związana ze sprzedażą hurtową towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
- c) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,
- d) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,
- e) kultury – działalność galerii, wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelni, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.,
- f) zdrowia – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek itp.,
- g) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych,
- h) turystyki – działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.

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

- 1. granica opracowania;
- 2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3. symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4. nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - ukształtowania wymagają formy zabudowy nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

1. działalność zakładów usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2. cały obszar objęty planem położony jest w obrębie GZWP nr 316 „Subzbiornik Lubin”, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi;

3. na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1MN/U dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach szczególnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. cały obszar objęty planem położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi:

- a) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, skali, gabarytów, ukształtowania bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych i kolorystyki,
- b) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miejscowości,
- c) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
- d) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
- e) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - forma, materiał i wysokość ogrodzenia muszą nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- f) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- g) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- h) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych - istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie kablować,
- i) wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków;

2. cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony zabytków archeologicznych, w której obowiązują następujące wymogi:

- a) wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa,
- c) pozwolenie, o którym mowa w lit. a, należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MN/U zakaz lokalizowania zakładów usługowych wymagających wielokrotnej obsługi transportowej oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony).

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) uzbrojenie terenów budowlanych wyprzedzać winno realizację zabudowy i być skoordynowane z budową kompleksową sieci uzbrojenia terenu;
- 2) projektowane sieci nowe, jak i sieci istniejące przy ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 2, przy zapewnieniu nie zmienionych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - dostawę wody z wodociągu grupowego z terenu gminy Lubin;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do planowanego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej, o której mowa w lit. a, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzania ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - b) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji lub do odbiornika na terenie własnym inwestora,
 - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz - dostawę gazu z istniejącej sieci gazowej lub ze zbiornika gazu płynnego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci niskiego napięcia;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie telekomunikacji - lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych, ponieważ ww. tereny lub obiekty nie występują na obszarach objętych planem.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 14. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem I MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa z zakresu, o którym mowa w § 4 pkt 12;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) miejsca postojowe,

- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zielen towarzysząca;
- 3) dopuszcza się urządzenia sportowo–rekreacyjne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
 - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m,
 - e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым,
 - f) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - g) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - h) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m² p. u. usług;
- 2) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m² ,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
 - c) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. b, o nie więcej niż 5 %,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi wewnętrznej dz. nr 831 dr.,
 - b) wymóg pozostawienia swobodnego dostępu do powierzchniowych wód publicznych - rzeki Zielenicy, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem lit c:
- a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej dz. nr 831 dr.,
 - b) w odległości 5m od górnych krawędzi skarp brzegów rzeki Zielenicy,
 - c) linie zabudowy, o których mowa w lit. a-b, nie dotyczą istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. 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 30% dla terenu IMN/ U.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, zwaną dalej planem, była Uchwała Rady Miejskiej w Chocianowie nr XLI/249/2009 z dnia 5 listopada 2009 r. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu dz. nr 106/1, obręb Szklary Dolne, na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu 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 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.). Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie powinna przyczynić się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 czerwca 2010 r. do 28 czerwca 2010 r. W dniu 8 czerwca 2010 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w trakcie której nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu także nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy. Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów” uchwalonego uchwałą nr XXXV/245/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego projektu planu przez Radę Miejską w Chocianowie.

- ¹⁾Dz.U.2002r. Nr 23 poz. 220, Dz.U.2002r. Nr 62 poz. 558, Dz.U.2002r. Nr 113 poz. 984, Dz.U.2002r. Nr 214 poz. 1806, Dz.U.2003r. Nr 80 poz. 717, Dz.U.2003r. Nr 162 poz. 1568, Dz.U.2002r. Nr 153 poz. 1271, Dz.U.2004r. Nr 102 poz. 1055, Dz.U.2004r. Nr 116 poz. 1203, Dz.U.2002r. Nr 214 poz. 1806, Dz.U.2005r. Nr 17 poz. 144, Dz.U.2006r. Nr 17 poz. 128, Dz.U.2005r. Nr 175 poz. 1457, Dz.U.2006r. Nr 181 poz. 1337, Dz.U.2007r. Nr 48 poz. 327, Dz.U.2007r. Nr 138 poz. 974, Dz.U.2007r. Nr 173 poz. 1218, Dz.U.2008r. Nr 180 poz. 1111, Dz.U.2008r. Nr 223 poz. 1458, Dz.U.2009r. Nr 52 poz. 420, Dz.U.2009r. Nr 157 poz. 1241, Dz.U.2010r. Nr 28 poz. 142, Dz.U.2010r. Nr 28 poz. 146, Dz.U.2010r. Nr 106 poz. 675
- ²⁾Dz.U.2004r. Nr 6 poz. 41, Dz.U.2004r. Nr 141 poz. 1492, Dz.U.2005r. Nr 113 poz. 954, Dz.U.2005r. Nr 130 poz. 1087, Dz.U.2006r. Nr 45 poz. 319, Dz.U.2006r. Nr 225 poz. 1635, Dz.U.2007r. Nr 127 poz. 880, Dz.U.2008r. Nr 199 poz. 1227, Dz.U.2008r. Nr 201 poz. 1237, Dz.U.2008r. Nr 220 poz. 1413, Dz.U.2010r. Nr 24 poz. 124, Dz.U.2010r. Nr 75 poz. 474, Dz.U.2010r. Nr 106 poz. 675

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIV/301/2010
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 30 lipca 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Szklary 106

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIV/301/2010
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 30 lipca 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

zalatcznik niuwzgzled.uwagi szd

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIV/301/2010
Rady Miejskiej w Chocianowie

z dnia 30 lipca 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

zalacznik-zasady fin szd

PRZEWODNICZĄCA RADY
MIEJSKIEJ
W CHOCIANOWIE

mgr Beata Rolska