

Projekt

z dnia 18 grudnia 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLII. 267. 2013
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE**

z dnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Szklary Dolne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXI.205.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Szklary Dolne, po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV.220.2013 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 23 maja 2013 roku, Rada Miejska w Chocianowie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Szklary Dolne.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) nr 2 – rozstrzygnięcie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Szklary Dolne;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), a także normy branżowe;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię którą nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,0m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń i małej architektury oraz nośników reklamowych;

- 8) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach stromy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików itp. elementów;
- 9) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną;
- 10) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci, linie i obiekty techniczne niezbędne do funkcjonowania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), telekomunikacyjnej, melioracyjnej i innych, w tym przyłącza sieci.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami planu są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. Z uwagi na brak występowania zagadnień na terenie opracowania planu lub brak potrzeb nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK – tereny zabudowy usług kultury, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultury – obiekty sakralne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca do parkowania.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 2) nakaz kształtowania zieleni urządzonej jako zieleni ozdobnej, powiązanej przestrzennie i funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) zakaz stosowania nośników reklamowych i urządzeń służących reklamie;
- 4) dopuszczenie lokalizowania jednego obiektu o charakterze dominanty przestrzennej na terenie.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) nakaz zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń ze względu na zlokalizowanie granic obszaru objętego planem na obszarze Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 316 „Subzbiornik Lubin”, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nie określa się dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

§ 8. Celem ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy przy uwzględnieniu potrzeb kształtowania dominanty przestrzennej o cechach charakterystycznych dla obiektów sakralnych, nawiązujących do lokalnej tradycji architektonicznej;

- 2) nakaz zapewnienia ochrony archeologicznej otoczenia stanowiska archeologicznego nr 1/1, zlokalizowanego na północ od granic obszaru objętego planem, poprzez prowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi na warunkach określonych w ustawie o zabytkach i opiece nad zabytkami;
- 3) nakaz zapewnienia ochrony otoczenia zabytkowego dawnego cmentarza, zlokalizowanego na zachód od granic obszaru objętego planem, poprzez kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie kolidującego z potrzebami ochrony dawnego cmentarza.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków na obszarze objętym planem zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działek;
- 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,75;
- 6) maksymalną wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 20 m;
- 7) dla budowli i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej wysokości maksymalnej nie określa się;
- 8) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 37-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, wieże i dzwonnice, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 21°-55°;
- 9) dachy wykonane z materiałów ceramicznych lub dachówkopodobnych o wykończeniu matowym;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo w minimalnej liczbie – 1 miejsca do parkowania na 5 użytkowników jednocześnie;
- 11) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 10, należy zapewniać w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, z dopuszczeniem zaliczania do bilansu przyulicznych miejsc postojowych.

§ 10. 1. W ramach planu nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 20m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 1300m²;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych lub budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej, sąsiadującej z południową granicą obszaru opracowania planu;
- 2) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów, poza obszarem w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) docelowo odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, a do czasu budowy sieci do bezodpływowych zbiorników;
- 5) obowiązek zagospodarowania wód opadowych na terenie opracowania;
- 6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi, a także z odnawialnych źródeł energii w zakresie indywidualnych instalacji solarnych na budynkach oraz wymienników ciepła;

- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej rozbudowy oraz przebudowy;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów uniemożliwiającego docelową realizację ustaleń planu.

§ 13. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

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

Inspektor
Innowa Inżynierska

Id: D9F42658-CA80-4A21-A78D-3B1AB4B5270E. Projekt

RADCA PRAWNY

Henryka Horbatowska

Burmistrz
Roman Kowalski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI SZKLARY DOLNE

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia

Skala 1 : 1000

OBJAŚNIENIA

Obowiązujące ustalenia planu



Granica obszaru objętego planem

Linie rozgraniczające

Tereny zabudowy usług kultury

Nieprzekraczalna linia zabudowy

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOCIANÓW UCHWAŁA NR XXXIV.220.2013 RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE Z DNIA 23 MAJA 2013 R.

SZKLARY DOLNE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



MAPA ZASADNICZA

SKALA 1 : 1000

Godło mapy 452.112.031

Obreb SZKLARY DOLNE

Ulica/działka 8411

Nr identyfikacyjny 21201330 01/2013

Wzrost wykonano w PODGÓRZU W POLKOWICACH

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 2013r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
WE WSI SZKLARY DOLNE**

W związku z 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 z późn. zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Szklary Dolne nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 2013r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W
PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Szklary Dolne nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. Z tego względu odstąpiono od dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.).