

**PROJEKT
wyłożenie**

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE
z dnia2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Wrocławskiej w Twardogórze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr X.93.2015 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 30 września 2015 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Wrocławskiej w Twardogórze

RADA MIEJSKA W TWARDOGÓRZE

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Twardogóra, zatwierdzonego uchwałą Nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 roku, zmienioną uchwałą Nr XII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007 roku

u c h w a ł a c o n a s t ę p u j e

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Wrocławskiej w Twardogórze, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały i będący jego integralną częścią.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
 - 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak form ochrony przyrody;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie

krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - e) podstawowe przeznaczenie terenu, wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
- 3) oznaczenia informacyjne:
 - a) granica projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”,
 - b) linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110kV - istniejąca,
 - c) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 20kV - istniejąca,
 - d) granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznych,
 - e) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 4) **rysunek planu miejscowego** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 6) **reklama świetlna** - należy przez to rozumieć reklamy wykorzystujące diody świetlne, a także telebimy, ekrany plazmowe, wyświetlacze i neony - z wyłączeniem reklam oświetlanych i podświetlanych światłem zewnętrznym;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 8) **uchwała** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **ZC** - teren cmentarza;
- 3) **R** - teren rolniczy;
- 4) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 5) **KS** – teren parkingów;
- 6) **KK** – teren komunikacji kolejowej;
- 7) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu nie większa niż 25 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie może być większa niż 49m;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) blaszanych i metalowych garaży i budynków gospodarczych;
- 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów małej architektury,
 - sztyldów,
 - b) dopuszcza się tablice reklamowe wyłącznie na elewacjach budynków, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) powierzchnia tablic reklamowych na elewacji nie większa niż 3 m²,
 - d) na terenach **U, KS** nie dopuszcza się reklam świetlnych, w pasie o szerokości 10 m od granicy planu;
- 5) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej na wszystkich terenach.

§ 5.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) na części obszaru objętego opracowaniem planu, w odległości 50m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza ZC znajduje się strefa ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;
- 3) część terenów znajduje się w granicach strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV o szerokości 7,5 m od skrajnego przewodu, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część terenów znajduje się w granicach strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV o szerokości 20 m od skrajnego przewodu, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, w której:

- a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmioty o cechach zabytku, obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- c) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów.

§ 7.

Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) następujące tereny ustala się jako przestrzeń publiczną:

- a) teren cmentarza **ZC**,
- b) teren parkingów **KS**,
- c) teren drogi publicznej dojazdowej **KDD**;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 2 obowiązują:
 - a) ustalenia § 4 w zakresie zasad umieszczania w obszarze przestrzeni publicznej nośników reklamowych,
 - b) na terenie parkingów **KS** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone w ustaleniach dla terenów w Rozdziale 3.

§ 8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 500 m² dla terenów **U**,
 - b) 2 m² dla uzbrojenia terenu;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 15 m dla terenów **U**,
 - b) 1 m dla uzbrojenia terenu;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 9.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, dróg rowerowych i pieszych na terenach: **U, KS, E**;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 5 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla cmentarza – 1,5 miejsca postojowego na 1000m² powierzchni cmentarza,
 - c) dla infrastruktury technicznej – elektroenergetyki - 2,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych;
- 6) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach;
- 3) sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
 - a) rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych,
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich odprowadzenie powierzchniowe do gruntu w obrębie działki,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych ogólnodostępnych,
 - d) 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii odnawialnej lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) skablowanie linii elektroenergetycznych średniego napięcia na terenach zabudowy usługowej **U** i terenach parkingów **KS**,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
 - d) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

§ 11.

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny cmentarza **ZC**,
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej **KDD**,
- 3) teren komunikacji kolejowej **KK**.

§ 12.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.U**, **2.U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające:
 - zieleń urządzona,
 - parkingi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6, 8 i 10 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - usługowych - nie większa niż 9 m,
 - gospodarczych i garaży 5 m,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna – 1,5,
- d) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,
 - b) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych i blachy,
 - c) pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub brązowym.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - cmentarz,
 - zieleń urządzona,
 - b) uzupełniające – parkingi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje urządzenie małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - a) nie większa niż 9m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wysokość kaplicy nie większa niż 15m,
 - c) geometria dachu – dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KS, 2.KS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) parking,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nawierzchnia parkingu – zakaz stosowania szczelnych nawierzchni, wskazana nawierzchnia z kruszywa naturalnego lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą,
 - b) urządzenie zieleni niskiej i średniowysokiej na terenie parkingu.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna - elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 i 30 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,
- b) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni terenu,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 10% powierzchni terenu.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.R** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem uzbrojenia terenu.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - komunikacja kolejowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącej infrastruktury i urządzeń kolejowych,
 - b) zakazuje się wznoszenia obiektów innych niż wymienione w przepisach odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie, przebudowa istniejącej ulicy,
 - b) szerokości w liniach rozgraniczających – 18 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

§ 21.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Twardogórze