



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 września 2022 r.

Poz. 4498

UCHWAŁA NR LIII.454.2022 RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE

z dnia 13 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zachodni obszar Grabowna Wielkiego (AM 1) położony w gminie Twardogóra

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 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXV.286.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zachodni obszar Grabowna Wielkiego (AM 1) położony w gminie Twardogóra, zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/236/2000 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 08 września 2000 r. **RADA MIEJSKA W TWARDOGÓRZE** po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan 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, uchwałą nr XXXIII.368.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 3 listopada 2017 roku, uchwałą nr XXXVIII.321.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 23 czerwca 2021 roku oraz uchwałą nr LIII.453.2022 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 13 września 2022 roku Rada Miejska w Twardogórze uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący zachodni obszar Grabowna Wielkiego (AM 1) położony w gminie Twardogóra, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będący integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni;

- 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów i obszarów oraz brak takich krajobrazów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granice obszaru objętego planem, tożsame z granicami strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) pas zieleni izolacyjnej,
- e) granice strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla ochrony zabytków archeologicznych,
- f) symbol terenu;

2) oznaczenia informacyjne - powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii 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: urządzeń infrastruktury technicznej, 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;
- 5) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków - mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.P/U/PE** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, wystawowo-handlowej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika, obowiązują następujące ustalenia:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) zabudowa usługowa, wystawowo-handlowa,

c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika;

2) przeznaczenie uzupełniające - zamieszkanie zbiorowe.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu - zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie blachy falistej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wszelkie oddziaływanie związane z lokalizacją i funkcjonowaniem fotowoltaiki, nie może poza ustaloną granicą strefy ochronnej, o której mowa w ust. 5 pkt 5, przekraczać standardów środowiska ustalonych w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują przepisy odrębne.

5. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia obiekty produkcyjne, składy i magazyny dopuszcza się lokalizację: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, budynków administracyjnych, biurowych i socjalnych wraz z urządzeniami budowlanymi i instalacjami przemysłowymi, w tym obiekty budowlane stanowiące całość techniczno-użytkową z tymi instalacjami, zakładowe stacje paliw;

2) zamieszkanie zbiorowe wyłącznie jako związane z prowadzoną działalnością produkcyjno-usługową;

3) obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - fotowoltaiki, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu;

5) ustala się granice strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - fotowoltaiki, tożsame z granicami obszaru objętego planem, w obrębie której:

a) obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych na budynkach – 3 m,

b) obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych wolno stojących – 5 m.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m, z zastrzeżeniem pkt 3 - 4;

3) wysokość budynków - nie większa niż 15 m;

4) wysokość instalacji i urządzeń: technologicznych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, nie większa niż 49 m;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;

6) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,1,

b) maksymalna – 1,8;

7) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°, w tym dachy płaskie;

8) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

10) gabaryty obiektów należy dostosować do wymagań technologicznych i funkcjonalnych.

7. W zakresie 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 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla infrastruktury technicznej powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 2 m²;
- 4) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla infrastruktury technicznej szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1 m;
- 6) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić w oparciu o istniejący system dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, przylegających do tego obszaru;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy, ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - dla zabudowy usługowej – 1 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy usługowej obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejsze niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
 - 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
 - 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 2) dla zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
 - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla odprowadzania ścieków ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 4) dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na teren nieutwardzony działki budowlanej oraz do zbiorników i rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 6) dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej ciepłowni zakładowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, na terenie zakładu, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła o wysokiej efektywności energetycznej,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł odnawialnych;
- 7) dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - fotowoltaiki,
 - c) na całym terenie dopuszcza się budowę stacji transformatorowych kontenerowych wolno stojących, wbudowanych lub słupowych;
- 8) dla dostępności telekomunikacyjnej ustala się:
- a) rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
 - b) na całym terenie dopuszcza się budowę stacji przekaźnikowej telefonii komórkowej, w tym masztu lub wieży antenowej,
- 9) dla odpadów ustala się zakaz zbierania, magazynowania i składowania odpadów, za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 4. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 1 % dla terenu wyznaczonego w planie.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

§ 6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Twardogóra.

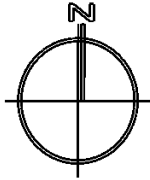
§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Mirosław Adamczyk

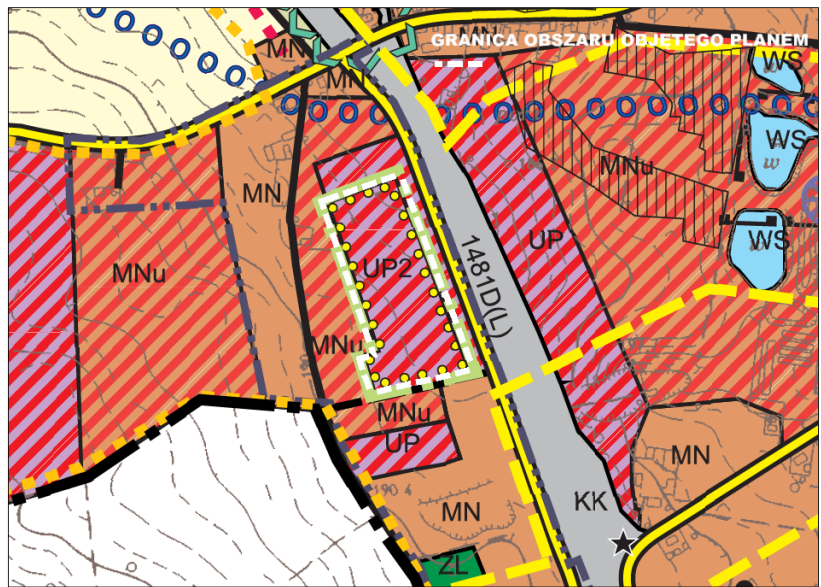


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCEGO ZACHODNI OBSZAR GRABOWNA WIELKIEGO (AM 1)
POŁOŻONY W GMINIE TWARDOGÓRA

RYSUNEK PLANU
skala 1:1000



0m 50m



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TWARDOGÓRA UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR LIII/373/98 RADY MIEJSKIEJ
W TWARDOGÓRZE Z DNIA 18 CZERWCA 1998 ROKU, ZMIENIONEGO UCHWAŁAMI:
- NR XLII/6107 RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2007 ROKU
- NR XXXIII/388/2017 RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE Z DNIA 3 LISTOPADA 2017 ROKU
- NR XXXVII/321/2021 RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE Z DNIA 23 CZERWCA 2021 ROKU
- NR LIII/453/2022 RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2022 ROKU

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

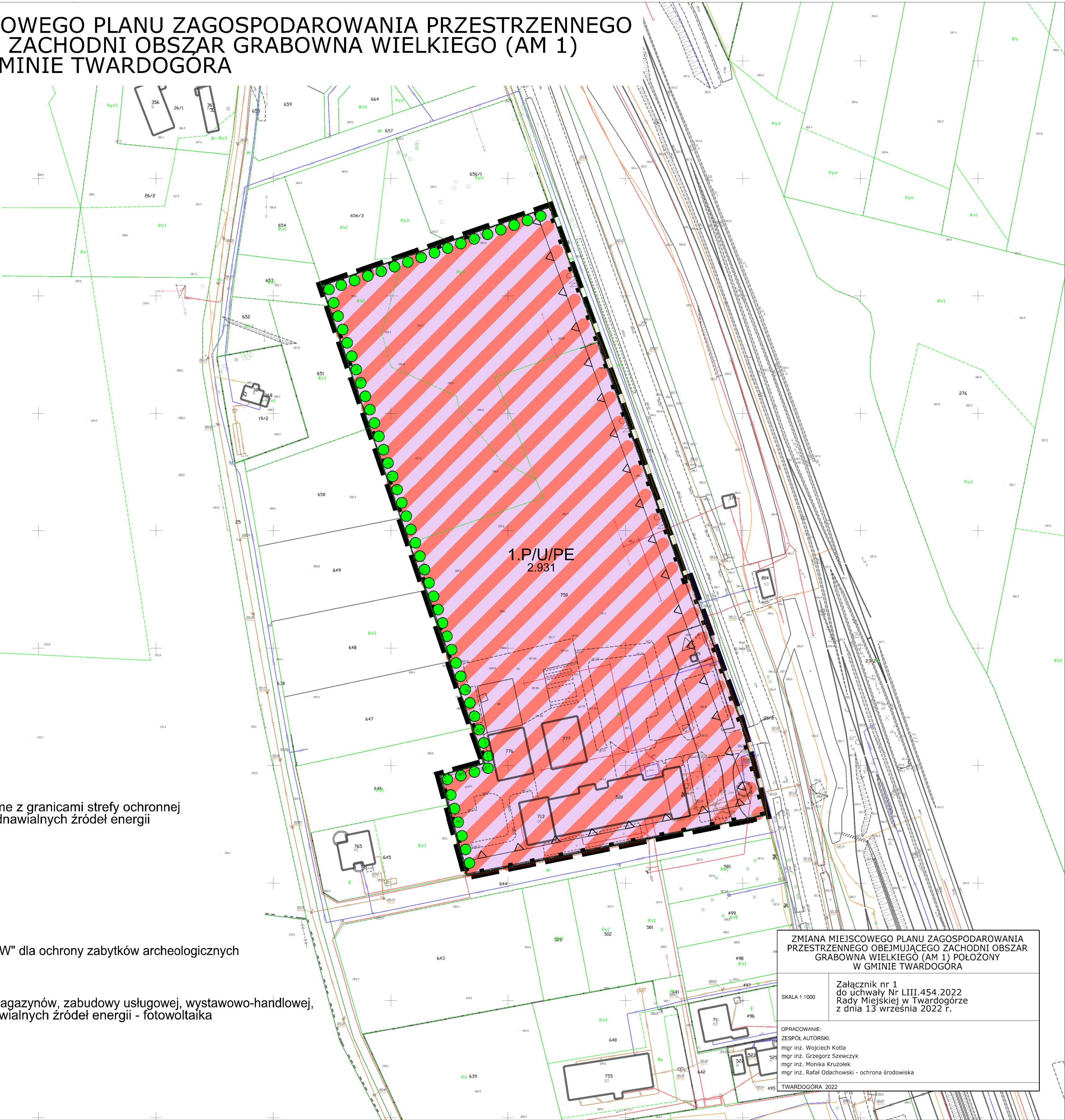
- Granicę obszaru objętego planem, tożsame z granicami strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Pas zieleni izolacyjnej
- Granice strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla ochrony zabytków archeologicznych

P/U/PE Symbol terenu

 Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, wystawowo-handlowej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika

OZNACZENIA INFORMACYJNE

2.931 Powierzchnia terenu w hektarach



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO ZACHODNI OBSZAR
GRABOWNA WIELKIEGO (AM 1) POŁOŻONY
W GMINIE TWARDOGÓRA

Skala 1:1000

Załącznik nr 1
do uchwały Nr LIII.454.2022
Rady Miejskiej w Twardogórze
z dnia 13 września 2022 r.

OPRACOWANIE:
ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. Wojciech Kotla
mgr inż. Grzegorz Szewczyk
mgr inż. Monika Krużolek
mgr inż. Rafał Odachowski - ochrona środowiska

TWARDOGÓRA 2022

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII.454.2022
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE
z dnia 13 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej zachodni obszar Grabowna Wielkiego (AM 1) położonego w gminie Twardogóra nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII.454.2022
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE
z dnia 13 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. W obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasady finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII.454.2022
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE
z dnia 13 września 2022 r.

Zalacznik4.gml