

PROJEKT

opin/uzg

**UCHWAŁA NR/2021
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE
z dnia 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
przy ul. Poznańskiej w Twardogórze, obejmującego działkę nr 10/4 AM 26 obręb 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 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX.237.2020 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Poznańskiej w Twardogórze, obejmującego działkę nr 10/4 AM 26 obręb Twardogóra

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 oraz uchwałą Nr/2020 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 2020 roku Rada Miejska w Twardogórze uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Poznańskiej w Twardogórze, obejmującego działkę nr 10/4 AM 26 obręb Twardogóra, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunkach 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. 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.
5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol terenu,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu urbanistycznego Twardogóry, ujętego w wykazie zabytków nieruchomych,
 - f) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) oznaczenia informacyjne - powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

Ileć 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) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
- 5) **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;
- 6) **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.MN/UO** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług oświaty, obowiązują następujące ustalenia:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi oświaty;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu:
 - 1) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych,
 - 2) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych, takich jak anteny telewizyjne i satelitarne, klimatyzatory, wentylatory i inne do nich podobne na elewacjach obiektów budowlanych usytuowanych od strony ul. Ogrodowej;
 - 3) zakazuje się lokalizowania blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
 - 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu urbanistycznego Twardogóry, ujętego w wykazie zabytków nieruchomych, zgodnie z rysunkiem planu, w której:

- a) środkową część terenu należy przewidzieć pod tereny zieleni urządzonej lub place zabaw, miejsca parkingowe dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż dróg,
- b) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną i zaburzać ekspozycję terenu historycznego ośrodka miejskiego od strony południowo-zachodniej,
- 2) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych tożsamą z granicą obszaru objętego planem, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach przeznaczenia usługi oświaty dopuszcza się lokalizację przedszkola;
 - 2) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 3) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy;
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 22 m, z zastrzeżeniem pkt. 3 - 5;
 - 3) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 12 m;
 - 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większa niż 5 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: nie większa niż 2,
 - 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna – 0,6;
 - 7) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub dachy płaskie;
 - 8) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
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:
 - a) 1000 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) 450 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 500 m² dla budynku usługowego,
 - d) 2m² dla infrastruktury technicznej
 - 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 25 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) 18 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 10 m dla budynku usługowego,
 - d) 1 m dla infrastruktury technicznej;
 - 4) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca;
 - b) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) w zakresie 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) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią 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) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła,
 - b) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
 - 7) w zakresie 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 mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,
 - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 8) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się:
 - a) rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
 - b) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu,
 - c) budowa sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej;
 - 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

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 30% 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego przy ul. Poznańskiej w Twardogórze, obejmującego działkę nr 10/4 AM 26 obręb Twardogóra

Przewodniczący Rady Miejskiej w Twardogórze