

**Uchwała Nr XLIV/281/06**  
**Rady Miejskiej w Złotym Stoku**  
**z dnia 27 października 2006 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową w Złotym Stoku, w granicach działek ewidencyjnych nr: 4/1, 4/2, 312/11, 312/13, 312/15 i 328 oraz części działki nr 4/3.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. Nr 142 poz.1591 z 2001 r., z późniejszymi zmianami) art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717) oraz w związku z uchwałą Nr XIX/124/04 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową w Złotym Stoku, oraz po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok

Rada Miejska w Złotym Stoku  
uchwala co następuje:

**Rozdział I**

***Przepisy ogólne***

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową, ograniczonego ulicami Traugutta, Złotą i Kolejową oraz potokiem Trująca w Złotym Stoku
2. Załącznikiem do niniejszej uchwały są:
  - Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu
  - Nr 2 – 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.
  - Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

**§ 2**

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- Oznaczenie literowe i cyfrowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi
- Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania
- Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

### § 3

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową
2. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały
3. terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie
4. usługach - należy przez to rozumieć usługi podstawowe bądź komercyjne związane z aktywnością gospodarczą o charakterze usługowym
5. powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy, pokryty roślinnością na działce budowlanej
6. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustaloną funkcję, która przeważa na danym terenie

## Rozdział II

### **Zasady zagospodarowania terenu**

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.

### § 4

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym
  1. tereny obiektów produkcyjnych, oznaczone symbolem „P”
  2. tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem „U”
  3. tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem „US”
  4. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem „MN”
  5. tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem „ZP”
  6. tereny zagrożone powodzią, oznaczone symbolem „ZZ”
  7. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem „KDW”
  8. tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem „KD”

2. Na terenach oznaczonych symbolami P, U, US i MN dopuszcza się realizację niezbędnych towarzyszących funkcji: zieleni oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów szczególnych
3. Szczegółowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zostały zawarte w rozdziale VIII § 10.
4. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące i orientacyjne
5. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu maksymalnie o 3m.
6. Nieprzekraczalne linie zabudowy w obrębie poszczególnych terenów należy uznać jako linie zalecane, oznaczające pożądany zasięg zabudowy
7. Określone w planie funkcje podstawowe terenów mogą być wzbogacone o funkcje uzupełniające nie kolidujące z funkcją podstawową. Mogą one obejmować nie więcej niż 30% terenu oznaczonego w rysunku planu.

### **Rozdział III**

#### ***Zasady obsługi w zakresie komunikacji***

##### § 5

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego niniejszym planem w oparciu o drogi dojazdowe KD w ciągu ulicy Złotej, Kolejowej i drogi miejskiej (dr. 327)
2. Dotychczasowy dojazd od ulicy Traugutta w granicach działki gminnej nr 327 należy przebudować i zmodernizować dostosowując go do parametrów drogi dojazdowej ( min. szer. jezdni – 5,0m, promienie łuków wyokrąglałych – 9,0m).
3. Dla drogi krajowej nr 46 w celu umożliwienia docelowej rozbudowy do warunków klasy GP oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej zabezpiecza się pas szerokości 35,0m w liniach rozgraniczających
4. Minimalna odległość linii zabudowy dla nowo projektowanej zabudowy winna wynosić:
  1. od krawędzi jezdni ulicy Traugutta –15,0m lub jak na rysunku planu w obszarze skrzyżowania z ulicą Złotą
  2. od krawędzi jezdni ulicy Złotej i Kolejowej – 8,0m
  3. od linii rozgraniczających dróg dojazdowych wewnętrznych jak na rysunku planu.
5. Ustala się konieczność zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniu ulicy Traugutta i Złotej.
6. W granicach terenów należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów.
7. Elementy układu komunikacyjnego służące pieszym w tym dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **Rozdział IV**

## **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

### **§ 6**

1. Zaopatrzenie w wodę wszystkich terenów oraz istniejących i projektowanych obiektów z istniejącej wodociągowej sieci miejskiej.
2. Ustala się zasady odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków w oparciu o indywidualne systemy. Docelowo należy włączyć wszystkie obiekty do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki komunalne do gminnej oczyszczalni ścieków w Płonicy
3. Zakazuje się bezwzględnie odprowadzenie nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do potoku Trująca, gleby i ziemi.
4. Ścieki przemysłowe z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej należy neutralizować na miejscu do parametrów ścieków bytowych i wywozić do najbliższej oczyszczalni ścieków.
5. Dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układami lokalnych odcinków kanalizacji deszczowej.
6. Dla zaopatrzenia w ciepło zakłada się możliwość jego uzyskania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników energii.
7. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć miejską, poprzez realizację niezbędnych przyłączy energetycznych niskiego napięcia. Zaleca się stosowanie linii kablowych doziemnych.
9. Dla pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej.
10. Gromadzenie odpadów stałych poprzez magazynowanie ich w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne komunalne składowisko odpadów.
11. Projektowane sieci uzbrojenia technicznego mogą być prowadzone za zgodą zarządzającego w obrębie linii rozgraniczających dróg.
12. Dopuszcza się możliwość realizacji części urządzeń i sieci uzbrojenia poza terenami pasa drogowego, na terenach własnych inwestora.
13. Wszelkie koszty związane z uzbrojeniem terenu w granicach terenu objętego planem ponosi właściciel terenu bądź inwestor.

### **Rozdział V**

#### ***Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów***

#### ***Linie zabudowy i gabaryty obiektów***

### **§ 7**

1. Pozostawia się do dalszego użytkowania istniejące obiekty produkcyjne i magazynowe adaptując je zgodnie z ustaloną niniejszym planem funkcją poszczególnych terenów (2U, 2P, 4U)
2. Dla nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej przeznaczają się tereny oznaczone symbolami 1U, 3U, 4U i 1P. Nowa zabudowa będzie realizowana w formie

zwartych obiektów w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów w najbliższym otoczeniu. Zaleca się realizację obiektów 1 kondygnacyjnych dla zabudowy produkcyjnej i 1-2 kondygnacyjnych dla zabudowy usługowej. W nowo realizowanych obiektach należy stosować dachy o równych dwóch połaciach nachylonych 15- 30<sup>o</sup>, z wyjątkiem budynków mieszkalnych, gdzie nachylenie połaci może wynosić od 30 do 45<sup>o</sup>.

3. Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej należy zagospodarować towarzyszącą zielenią, wprowadzając równocześnie niezbędną ilość miejsc postojowych.
4. Warunki usytuowania nowej zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy
5. Określa się wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w wysokości:
  - dla działki produkcyjnej: 0,50
  - dla działki usługowej: 0,60
  - dla działki mieszkaniowej: 0,75

## **Rozdział VI**

### ***Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane***

#### **§ 8**

1. Ustala się podział terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 4 działki budowlane, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu.
2. Dla wszystkich pozostałych terenów, obejmujących projektowaną zabudowę produkcyjną bądź usługową należy przyjąć zasadę wyrażającą się zapisem: jeden teren- jedna działka budowlana, z dopuszczeniem jednego lub kilku obiektów budowlanych na działce.

## **Rozdział VII**

### ***Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody***

#### **§ 9**

1. Prowadzona działalność gospodarcza na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi. Oddziaływanie tej działalności nie może przekraczać granic terenu lub działki, do której inwestor ma tytuł prawny
2. Dla ochrony środowiska przyrodniczego zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć szkodliwych, w tym głównie dla stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Ustala się wymóg podczyszczania ścieków opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących głównie z terenu dróg i placów postojowych.
4. Nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień w tym szczególnie egzemplarzy starodrzewia pozostających na terenach wskazanych dla różnych form użytkowania.
5. Zaleca się wprowadzenie zadrzewień wzdłuż granic terenów produkcyjnych, w postaci pasów zieleni izolacyjnej.
6. Na terenie zagrożonym powodzią w sąsiedztwie potoku Trująca zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a szczególnie wznoszenia obiektów budowlanych, wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów i zmiany ukształtowania terenu.
7. Dla pełnej ochrony powietrza atmosferycznego zakłada się konieczność uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez zastosowanie ekologicznych nośników energii (alternatywnych źródeł energii). Wprowadza się również zakaz składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych materiałów powodujących wtórne pylenie.
8. Dopuszcza się natężenie hałasu w poszczególnych terenach jedynie zgodnie z obowiązującymi normami. Dla obiektów noworealizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem zaleca się wyposażenie ich w urządzenia redukujące hałas, w tym również stosowanie odpowiednich materiałów izolacyjnych
9. W przypadku prowadzenia robót budowlanych i ziemnych w razie ujawnienia znalezisk posiadających cechy zabytkowe, należy o tym powiadomić władze samorządowe oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy przerwać roboty budowlane, a cały teren udostępnić dla ratowniczych badań archeologicznych. Badania te zostaną wykonane na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydować będą o możliwości kontynuowania prac budowlanych i w konsekwencji zaniechania tych prac lub zmianie przeznaczenia terenu
10. Zachować w całości w niezmienionym stanie wysoką krawędź koryta potoku Trująca. Wprowadza się zakaz zmian w ukształtowaniu terenu, szczególnie w następstwie dokonywania nasypów z ziemi i materiałów odpadowych pochodzących np. z wykopów.
11. Ze względu na położenie terenu w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego przy zagospodarowaniu całego obszaru objętego niniejszym planem, należy ściśle przestrzegać zasad zagospodarowania przestrzennego i ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych określonych w części ogólnej i szczegółowej ustaleń planu.
12. Istniejący drzewostan w tym również położony przy ulicy Złotej i Kolejowej należy uporządkować, nadając mu walory estetyczne i funkcjonalne.

## **Rozdział VIII**

### ***Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu***

§ 10

SYMBOL TERENU	STAN ISTNIEJĄCY	STAN PROJEKTOWANY
1	2	3
1 P	Teren niezabudowany z zielenią niską	<p>Teren zabudowy produkcyjnej.</p> <p>Obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej wewnętrznej.</p> <p>Przy realizacji obiektów budowlanych należy zachować zgodnie z rysunkiem planu stosowną odległość od granicy terenów zagrożonych powodzią.</p>
1U	Teren niezabudowany	<p>Teren zabudowy usługowej</p> <p>Należy traktować jako jedną działkę budowlaną przeznaczoną dla jednej inwestycji.</p> <p>Obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej wewnętrznej</p> <p>Zachować istniejący wysoki drzewostan</p> <p>Dopuszcza się pozostawienie terenu w dotychczasowym kształcie z wykorzystaniem go na zieleni urządzonej.</p>
2U	Teren zabudowany	<p>Teren zabudowy usługowej</p> <p>Istniejące obiekty budowlane należy zaadaptować na cele usługowe w tym również produkcyjne nie stwarzające uciążliwości dla środowiska.</p> <p>Należy w całości zachować istniejącą zieleni wypełniającą wschodnią część terenu.</p> <p>Obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej wewnętrznej wyprowadzonej z ulicy Złotej lub Traugutta.</p>
3U	Teren niezabudowany (dawne tereny PKP)	<p>Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów rekreacyjnych – sportowych.</p> <p>Obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej wewnętrznej.</p> <p>Wejście na teren z inwestycją możliwe po dokonaniu rozbiórki torów bocznicy.</p> <p>Teren należy traktować jako jedną działkę przeznaczoną dla jednego obiektu usługowego</p> <p>Należy zachować w całości istniejącą zieleni wysoką wzdłuż ulicy Złotej.</p>
4U	Teren składowiska opału	Teren zabudowy usługowej

		<p>Dopuszcza się pozostawienie dotychczasowej formy użytkowania do czasu zmiany przeznaczenia na cele usługowe.</p> <p>Dojazd do terenu z modernizowanej drogi dojazdowej „KD” z kierunku ulicy Traugutta.</p>
<b>2P</b>	<p>Teren zabudowany obiektem produkcyjnym (szwalnia)</p>	<p>Teren zabudowy produkcyjnej</p> <p>Istniejący obiekt pozostawia się do dalszego użytkowania. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia obiektu na cele usługowe z możliwością rozbudowy.</p> <p>Zachować istniejącą zielenią wysoką.</p> <p>Obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej wewnętrznej.</p>
<b>US</b>	<p>Teren niezabudowany (dawne tereny PKP)</p>	<p>Teren sportu i rekreacji z zielenią urządzoną.</p> <p>Obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej wewnętrznej (dojazd kołowy) oraz ulicy Złotej (dojście piesze).</p> <p>Dopuszcza się na tym terenie realizację urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych.</p>
<b>MN</b>	<p>Teren niezabudowany (dane tereny PKP)</p> <p>W części północnej terenu znajduje się jednokondygnacyjny obiekt gospodarczy</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Złotej i Kolejowej. Dopuszcza się również organizację dojazdu do poszczególnych obiektów mieszkaniowych z drogi dojazdowej wewnętrznej.</p> <p>Istniejący obiekt gospodarczy może być wykorzystany na cele mieszkalne, usługowo-mieszkalne lub usługowe.</p> <p>Dopuszcza się jego rozbudowę w kierunku wschodnim tj. w głąb działki</p> <p>W projektowanych budynkach mieszkalnych, dopuszcza się przeznaczenie części powierzchni użytkowej na cele usługowe w wielkości nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni.</p> <p>Zaleca się zastosowanie jednego projektu architektonicznego dla trzech budynków realizowanych w całości na działkach niezabudowanych.</p> <p>Wysokość zabudowy- jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym.</p> <p>Do czasu wykorzystania tego terenu na cele mieszkaniowe dopuszcza się wprowadzenie zieleni rekreacyjnej.</p>



ZP	Tereny niezabudowane z częściowo już istniejącym wysokim drzewostanem	<p>Teren zieleni wysokiej i niskiej o charakterze izolacyjnym, rekreacyjnym bądź użytkowym</p> <p>Dopuszcza się wykorzystanie części terenu (północna część w rejonie ul. Kolejowej) na przydomowe ogrody mieszkańców zamieszkujących dawny budynek stacji kolejowej.</p> <p>Na wszystkich pozostałych terenach należy zachować istniejący drzewostan i zielenią wysoką, wzbogacając ją o nowe nasadzenia, podnoszące walory terenu.</p> <p>Teren położony w granicach negatywnego oddziaływania pola energetycznego napowietrznych linii elektroenergetycznych zagospodarować zielenią niską i średnią nie powodując kolizji w przesyle energii.</p>
ZZ	Teren niezabudowany	<p>Teren zagrożony powodzią</p> <p>Obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 6 i 10</p>

## Rozdział IX

### *Przepisy końcowe*

#### § 11

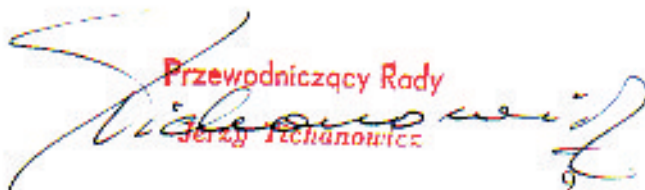
Konsekwencją uchwalenia niniejszego miejscowego planu jest wzrost wartości części terenu niezabudowanego, a przeznaczonego do zabudowy.  
 Stawkę od wzrostu wartości nieruchomości ustala się w wysokości 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej i 30% dla terenów działalności produkcyjnej i usługowej

#### § 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku

#### § 13

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

  
 Przewodniczący Rady  
 Jerzy Tychanowicz

## **Uzasadnienie do uchwały**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową w Złotym Stoku został opracowany w roku 2005. Po dokonaniu niezbędnych poprawek w roku 2006 niniejszy projekt zostaje ponownie przekazany Radzie Miejskiej do uchwalenia.

Granicami planu objęto teren położony w rejonie ulic Traugutta, Złotej, Kolejowej i potoku Trująca.

Projekt planu uzyskał niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia.

W toku wyłożenia projektu planu oraz w czasie dyskusji publicznej nie zgłoszono żadnych uwag.