

Uchwała Nr IX/57/07 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 14 sierpnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ośrodka rekreacji konnej w Złotym Stoku w granicach działki ewidencyjnej nr 312/9 i 313/3.

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 zawiązku z uchwałą Nr XLIII/271/06 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 15 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ośrodka rekreacji konnej oraz po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok

**Rada Miejska w Złotym Stoku
uchwala co następuje:**

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Złotym Stoku w granicach działek ewidencyjnych nr 312/9 i 313/3
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - Nr 1 - rysunek planu miejscowego „A” w skali 1:500 dla terenów zainwestowania
 - rysunek planu miejscowego „B” w skali 1:2000 dla części terenów rolniczych nie objętych rysunkiem podstawowym „A”
Stanowią one 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:

- Oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi
- Ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania
- Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Kierunki wjazdu na tereny objęte niniejszym planem miejscowym

§ 3

Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ośrodku rekreacji konnej w Złotym Stoku w granicach działek ewidencyjnych nr 312/9 i 313/3.
- Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:500 lub 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały
- Terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu ściśle określonymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie
- Powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością
- Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustaloną funkcję, która przeważa na danym terenie

Zasady zagospodarowania terenu

§ 4

1. Teren działki nr 312/9 zainwestowanej i zabudowanej małymi obiektami gospodarczymi przeznacza się w całości do nowego zagospodarowania. W granicach działki znajdują się następujące tereny o nowym przeznaczeniu:
 - RU – Teren obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych przeznaczony do zabudowy trwałymi obiektami gospodarczymi, związanymi z pobytem i hodowlą koni,
 - U – Teren zabudowy usługowej przeznaczony dla obiektu usługowego, związanego z obsługą gości ośrodku i turystów
 - KS – Teren parkingu dla samochodów osobowych
2. Teren działki rolnej nr 313/3 użytkowanej dotychczas jako pastwisko przeznacza się w zdecydowanej większości do dalszego użytkowania w formie użytku zielonego „R” służącego rekreacji konnej. Z działki tej wydziela się następujące tereny:
 - MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - KDW – Teren drogi dojazdowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających

- KD - Teren drogi publicznej w liniach rozgraniczających w ciągu drogi krajowej nr 46

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 5

1. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Traugutta z wykorzystaniem istniejących zjazdów publicznych
2. Dla ulicy Traugutta zgodnie z ustaleniami planu miejscowego gminy zabezpiecza się pas w liniach rozgraniczających o szerokości min.35,0 m umożliwiający rozbudowę drogi do warunków klasy GP oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla istniejących dróg wewnętrznych KDW w granicach terenu objętego planem należy przewidzieć pas o szerokości 8,0 m z jezdnią o szerokości 3,5 m, utwardzonym poboczem i jednostronnym chodnikiem dla pieszych o szerokości min. 1,5 m.
4. Włączenie dróg wewnętrznych do drogi krajowej należy wykonać z wykorzystaniem istniejących zjazdów, modyfikując je zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dla zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych wprowadza się przy zjeździe z ulicy Traugutta teren parkingu, oznaczony symbolem KS.
6. W granicach poszczególnych terenów należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
7. Dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, przebiegającej w północnej części terenu „R” zabezpiecza się wolny pas o szerokości 2 x 10m obejmujący teren negatywnego oddziaływania pola elektroenergetycznego napowietrznej linii
8. Zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w energię elektryczną z istniejących linii kablowych i napowietrznych niskiego napięcia
9. Zaopatrzenie w wodę istniejących i projektowanych budynków z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej w-40.
10. Docelowe rozwiązanie w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków będzie możliwe w dalszej przyszłości poprzez włączenie tej części miasta do systemu kanalizacji sanitarnej
11. Do czasu realizacji określonego w pkt.10 zamierzenia, jedynym rozwiązaniem jest gromadzenie ścieków komunalnych w szczelnych zbiornikach, a następnie usuwanie nieczystości poprzez wywóz ich do gminnej komunalnej oczyszczalni ścieków w Płonicy.
12. Ścieki powstałe w wyniku hodowli i utrzymania koni należy gromadzić i neutralizować na miejscu zgodnie z wymogami przepisów szczególnych, przeznaczając je do rolniczego wykorzystania.
13. Wprowadza się absolutny zakaz dokonywania zrzutu nieoczyszczonych ścieków do gleby, gruntu, rowu lub potoku Trująca z wykorzystaniem istniejących odcinków lokalnej sieci kanalizacyjnej.
14. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych przy wykorzystaniu istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim oczyszczeniu.

15. Ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o indywidualne źródła energii stosujące ekologiczne nośniki energii.
16. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy
17. Włączenie obiektów do sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejących kablowych linii telefonicznych
18. Gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów. Odpady należy wywozić w sposób zorganizowany na gminne składowisko odpadów.
19. Projektowane sieci uzbrojenia podziemnego należy prowadzić w brzeżnej części pasa drogowego.
20. Szerokość pasa drogowego ulicy Traugutta umożliwia ewentualną budowę sieci gazowej (zapotrzebowanie pasa szer. 1,5 m)
21. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń oraz sieci uzbrojenia w granicach poszczególnych terenów objętych niniejszym planem za zgodą właściciela.

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów. Linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 6

1. Istniejące budynki gospodarcze o nietrwałej konstrukcji w granicach terenu „RU” przeznacza się do rozbiórki, pozostawiając do adaptacji istniejący obiekt murowany.
2. Nowe obiekty gospodarcze z częścią socjalną należy zlokalizować nie naruszając obowiązujących linii zabudowy.
3. Na terenie przeznaczonym do zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego
4. Wysokość zabudowy projektowanych obiektów ustala się w formie 1 kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym. Dla budynku mieszkalnego usługowego i obiektów gospodarczych obowiązuje zasada stromych, prostych dwupołaciowych dachów o jednakowym nachyleniu 35-45 °. Dach kryty dachówką bądź blachą dachówkopodobną.
5. Warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i ograniczenia wynikające z ukształtowania terenu i formy dojazdu do działki.
6. Wprowadza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10 m od linii rozgraniczającej ulicy Traugutta i 5,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych wewnętrznych lub jak wskazano na rysunku planu.
7. Określa się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości:
 - 50% dla zabudowy usługowej i gospodarczej
 - 70% dla zabudowy mieszkaniowej
 - 90% dla terenów zielonych
8. Nakłada się obowiązek wprowadzenia bogatej szaty roślinnej towarzyszącej projektowanej zabudowie w formie ozdobnych krzewów i drzew jak również nasadzeń roślin i bylin.
9. Wprowadza się zakaz dodatkowego podziału na działki budowlane, wyznaczonych planem terenów.

Ogólne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy wynikające z przyjętego przeznaczenia terenów, potrzeb ochrony środowiska i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody

§ 7

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego należy ściśle przestrzegać zasad zagospodarowania przestrzennego i ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych określonych w rozporządzeniu Wojewody Wałbrzyskiego nr 19/98 z dnia 17 grudnia 1998 r. w sprawie parków krajobrazowych na terenie województwa wałbrzyskiego.
2. Położenie terenu w obszarze zaniechanych złóż rud arsenu i przy braku występowania obszarów i terenów górniczych ustanowionych decyzjami koncesyjnymi nie stwarza żadnych ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzeni.
3. Dla ochrony środowiska zakazuje się wprowadzenia w granice terenu objętego planem przedsięwzięć szkodzących środowisku, w tym głównie czystości wód powierzchniowych i podziemnych
4. W granicach planu oraz w obszarze sąsiadującym nie występują żadne ujęcia wód powierzchniowych. Funkcjonuje jedynie niewielki rów odprowadzający wody z pod skarpy. Położenie przedmiotowego terenu około 10 m ponad dnem koryta potoku Trująca zabezpiecza teren przed wodami powodziowymi, w tym również wodą stuletnią.
5. Opracowana inwentaryzacja przyrodnicza gminy nie wykazała na przedmiotowym terenie siedlisk, ani stanowisk zwierząt i roślin chronionych.
6. Dla pełnej ochrony środowiska, szczególnie działki rolnej nr 313/3 stanowiącej użytek zielony oraz sąsiadującego z nią lasu, zakazuje się wprowadzania w granice terenu objętego planem przedsięwzięć szkodzących środowisku w tym głównie czystości wód powierzchniowych i podziemnych oraz szaty lesnej.
7. Należy ściśle przestrzegać wymogów i ustaleń określonych w niniejszej uchwale, szczególnie w zakresie pozostawienia działki nr 313/3 bez zainwestowania (z wyłączeniem terenu przeznaczanego do budowy jednorodzinne go budynku mieszkalnego) jako terenu zielonego, służącego rekreacji konnej.
8. Dla zapewnienia pełnej ochrony środowiska należy przestrzegać wszystkich ustaleń zawartych w § 5 pkt od 9 do 15 i 18 – dotyczących gospodarki wodno-ściekowej i gromadzenia odpadów stałych.
9. Przy zagospodarowaniu całego terenu należy przestrzegać ustalonego w planie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej
10. W zagospodarowaniu zieleni stosować wyłącznie gatunki drzew, krzewów i roślin charakterystycznych dla Sudetów i Dolnego Śląska.
11. Przy prowadzeniu prac budowlanych należy się kierować zasadą jak najmniejszej ingerencji w ukształtowanie terenu, unikając w ten sposób tworzenia nowych form morfologicznych.
12. W razie ujawnienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych i ziemnych znalezisk posiadających cechy zabytkowe, należy o tym powiadomić władze Gminy oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
13. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych w czasie prowadzenia robót budowlanych należy natychmiast przerwać roboty, 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.

14. Celem określonych w § 5, 6 i 7 wymogów, ustaleń i zaleceń jest zachowanie walorów naturalnych środowiska w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych.

15. Realizacja ustaleń planu winna spowodować uporządkowanie terenu również w sensie estetycznym, zharmonizowanie przyszłej zabudowy i zieleni z terenami otaczającymi.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

§ 8

Symbol terenu	Stan istniejący	Stan projektowany
RU	<p>Teren zainwestowany i zabudowany prowizorycznymi obiektami gospodarczymi.</p> <p>Część działki 312/9</p>	<p>Teren obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym, przeznaczony do zabudowy trwałymi obiektami gospodarczymi związanymi z pobylem i hodowlą koni.</p> <hr/> <ol style="list-style-type: none"> 1. W programie budowlanym mogą być zrealizowane: stajnia dla koni, obiekt socjalny, inne niezbędne do obsługi funkcji obiekty gospodarcze oraz urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej. 2. Pozostawia się istniejące obiekty, przeznaczone do rozbiórki do czasu realizacji nowej zabudowy gospodarstwa hodowlanego. 3. Zaleca się realizację zespołu budynków gospodarczych w formie zwartej bryły, najlepiej „pod jednym dachem” 4. W planie zagospodarowania działki oraz projekcie technicznym obiektu należy rozwiązać w sposób prawidłowy pomieszczenia dla koni, magazynowanie paszy, składowanie obornika i neutralizację gnojowicy do parametrów umożliwiających wykorzystanie jej do celów nawożenia gruntów. 5. Główny dojazd do terenu z istniejącej drogi gospodarczej 312/8, dojazd dodatkowy z drogi dojazdowej wewnętrznej 6. 50% powierzchni terenu przeznaczyć do zagospodarowania zielenią. Wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleń wysoką i średnią, tworząc pasy zieleni izolacyjnej 7. Wprowadza się ograniczenie ilości hodowlanych koni do 20 8. Należy pozostawić porządkując jednocześnie istniejący rów, zbierający wody z pod skarpy terenowej.

U	<p>Teren nasypu antropogenicznego</p> <p>Część działki 312/9</p>	<p>Teren zabudowy usługowej, przeznaczony dla obiektu usługowego, związanego z obsługą gości „ośrodka” i turystów.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Teren przeznaczony dla jednego lub zespołu kilku obiektów usługowych o lekkiej estetycznej konstrukcji. 2. Dojazd do obiektu z wewnętrznej drogi dojazdowej KDW. 3. Skarpy terenowe zagospodarować utrwalającą zielenią, zabezpieczając jednocześnie przed osuwaniem i wymywaniem przez wody opadowe. 4. Przy zagospodarowaniu terenu zwrócić szczególną uwagę na tereny „zielone” i tereny komunikacji wewnętrznej stosując dobrej jakości trwałe materiały drogowe.
KS	<p>Teren nasypu antropogenicznego</p> <p>Część działki 312/9</p>	<p><u>Teren parkingu dla samochodów osobowych</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parking przeznaczony dla turystów oraz gości „ośrodka rekreacji konnej” 2. Ilość miejsc postojowych – 30 3. Przy realizacji parkingu zwrócić uwagę, aby część terenu została przeznaczona na zieleń ozdobną stosując zasadę „miejsca postojowe wśród zieleni” 5. Dojazd do parkingu z projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej KDW. 4. Budowa parkingu winna być powiązana z realizacją obiektu usługowego i ośrodka rekreacji konnej.
MN	<p>Teren użytkowania rolniczego-pastwiska</p> <p>Część działki 313/3</p>	<p><u>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Teren przeznaczony dla realizacji jednego obiektu 2. Usytuowanie budynku zbliżone do wskazanego w rysunku planu 3. Dojazd do terenu, z godnie ze wskazaniem rysunku, z ulicy Traugutta z wykorzystaniem istniejącego zjazdu. 4. Wysokość zabudowy- jedna kondygnacja nadziemna z użytkowym poddaszem. Dach budynku stromy o dwóch jednakowo , nachylonych pod kątem 40-45 ° połaciach 5. Zaleca się nawiązanie bryły budynku i jego zewnętrznego wystroju do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

R	<p>Teren użytkowania rolniczego—grunty pastwiskowe IV i V klasy bonitacyjnej</p> <p>Część działki 313/3</p>	<p><u>Teren zielony służący rekreacji konnej</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pozostawia się istniejący użytek zielony do dalszego użytkowania. 2. Dla potrzeb rekreacji konnej dopuszcza się instalację urządzeń służących do nauki jazdy konnej 3. W celu pełnego wykorzystania działki do jazdy konnej (całkowita długość działki –600 m) należy wyznaczyć ciągi spacerowe, zabezpieczające przed rozdeptywaniem całego terenu. 4. Pas terenu położony między linią rozgraniczającą drogi krajowej i linią zabudowy (szer. 10,0 m) przeznaczyć do zagospodarowania zielenią drzewiastą i krzewiastą 5. W obszarze negatywnego oddziaływania pola elektroenergetycznego napowietrznej linii 20 kV zabrania się instalowania jakichkolwiek urządzeń 6. Na całym obszarze „R” zabrania się budowy obiektów kubaturowych.
---	---	---

Przepisy końcowe

§ 9

Ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku

§ 11

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

Przewodniczący Rady
Jerzy Tichanowicz