

Uchwała Nr X/63/07 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 27 września 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Chwalisław w granicach działki ewidencyjnej nr 218.

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 IV/28/07 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 1 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Chwalisławiu w granicach działki ewidencyjnej nr 218.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - Nr 1 - rysunek planu miejscowego 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:

- Oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi
- Ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania

- Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Kierunek wjazdu na teren zabudowy mieszkaniowej

§ 3

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Chwalisław w granicach działki ewidencyjnej nr 218.
- Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 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 oznaczeniem graficznym określonym 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 rolnej nr 218 przeznacza się w całości do zagospodarowania związanego z projektowaną zabudową mieszkaniową.
2. W ramach zagospodarowania działki wydziela się teren w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wiejskiej, przeznaczony do zabudowy i oznaczony symbolem „MN”. Pozostały teren oznaczony symbolem „R” we wschodniej części działki, stanowiąc będzie nadal użytek zielony jako część większego zespołu zieleni łąkowej, ciągnącego się wzdłuż cieków wodnych w kierunku leśnego kompleksu gór Żłoty.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 5

1. Obsługa komunikacyjna terenu z gminnej drogi gospodarczej oznaczonej ewidencyjnym numerem 217
2. Wjazd na teren posesji jak zaznaczono na rysunku planu
3. W granicach terenu należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych
4. Zaopatrzenie projektowanych budynków w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej linii niskiego napięcia
5. Do czasu wyposażenia wsi Chwalisław w sieć wodociągową, zaopatrzenie w wodę pitną ze źródła lokalnego, umiejscowionego na terenie działki.

6. Docelowe rozwiązanie w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków będzie możliwe po zrealizowaniu lokalnej wiejskiej oczyszczalni ścieków wraz z systemem kanalizacji sanitarnej. Do tego czasu jedynym rozwiązaniem będzie gromadzenie ścieków w szczelnym zbiorniku, a następnie usuwanie nieczystości poprzez wywóz ich do gminnej oczyszczalni ścieków w Płonicy. Dopuszcza się również realizację lokalnej przydomowej oczyszczalni ścieków.
7. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych do potoku po ich uprzednim oczyszczeniu.
8. Ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o indywidualne źródła energii stosując ekologiczne nośniki energii, dopuszcza się m.in. energię elektryczną, gaz i ekogroszek.
9. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy
10. Włączenie obiektów do sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejących kablowych linii telefonicznych na terenie wsi.
11. Gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów. Odpady należy wywozić w sposób zorganizowany na najbliższe zorganizowane składowisko odpadów.
12. 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. Przed przystąpieniem do prac budowlanych, należy usunąć pozostałości dawnego budynku gospodarczego.
2. Miejsce dawnego budynku gospodarczego stanowi teren najbardziej nadający się do posadowienia nowego obiektu z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy.
3. Na terenie przeznaczonym do zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz towarzyszącego budynku gospodarczego
4. Dopuszcza się realizację obiektów o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji. Zaleca się budowę obiektu mieszkalnego, posiadającego 1 kondygnację nadziemną z użytkowym poddaszem, stromym dachem o dwóch jednakowo nachylonych połaciach pod kątem 35-45 °. Dach pokryty dachówką ceramiczną bądź blachą dachówkopodobną
5. Warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej.
6. Określa się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości:
 - 70% dla zabudowy mieszkaniowej
 - 100% dla terenu łąki przeznaczonego do zagospodarowania zielenią
7. Nakłada się obowiązek wprowadzenia bogatej szaty roślinnej towarzyszącej zabudowie
8. Wprowadza się zakaz dodatkowego podziału na działki budowlane,

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 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. Opracowana inwentaryzacja przyrodnicza gminy nie wykazała na przedmiotowym terenie siedlisk, ani stanowisk zwierząt i roślin chronionych.
3. Uwarunkowania przyrodnicze w tym również gruntowo-wodne nakładają obowiązek podziału działki siedliskowej nr 218 na dwa tereny o różnym przeznaczeniu tj. część zachodnią, położoną w sąsiedztwie istniejącej zabudowy na cele mieszkaniowe oraz część wschodnią z ciekami wodnymi i wymokliskami na cele zieleni rekreacyjnej.
4. Zaleca się maksymalną ochronę istniejącej roślinności, w tym szczególnie bagiennej położonej we wschodniej części działki.
5. Dla terenu łąkowego oznaczonego symbolem „R” wprowadza się absolutny zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych.
6. Istniejący mały ciek wodny w południowo-wschodniej części działki w formie płytkiego rowu należy poddać konserwacji mającej na celu udrożnienie spływu wody, a pośrednio zmniejszenie nawadniania całej działki.
7. Brzegi potoku, przepływającego stycznie do północnej granicy działki chronić przed zmianami, pozostawiając ciek w dotychczasowym niezmienionym stanie.
8. Wzdłuż potoku pozostawić wolny, niezainwestowany pas terenu o szerokości minimum 5,0 m.
9. Dla ochrony środowiska zakazuje się wprowadzenia w granice terenu objętego planem przedsięwzięć szkodzących środowisku, w tym głównie czystości wód powierzchniowych i podziemnych
10. Przy zagospodarowaniu całego terenu należy przestrzegać ustalonego w planie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej
11. W zagospodarowaniu zieleni stosować wyłącznie gatunki drzew, krzewów i roślin charakterystycznych dla Sudetów i Dolnego Śląska.
12. Przy prowadzeniu prac budowlanych należy się kierować zasadą jak najmniejszej ingerencji w ukształtowanie terenu, unikając w ten sposób tworzenia nowych form morfologicznych.
13. Dla zapewnienia pełnej ochrony środowiska należy przestrzegać wszystkich ustaleń zawartych w § 5 pkt od 5 do 9 i 11.
14. W razie ujawnienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych i ziemnych znalezisk posiadających cechy zabytkowe, należy o tym powiadomić władze Gminy oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
15. 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.

16. 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.
17. Realizacja ustaleń planu winna spowodować uporządkowanie terenu również w sensie estetycznym, zharmonizowanie przyszłej zabudowy i zieleni z terenami otaczającymi.

Przepisy końcowe

§ 8

Konsekwencją uchwalenia niniejszego planu miejscowego jest wzrost wartości terenu.

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

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku

§ 10

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

Przewodniczący Rady
Jerzy Tichanowicz

Uzasadnienie do uchwały

Prace nad planem zagospodarowania przestrzennego zostały podjęte po przyjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu (uchwała nr IV/28/07 z dn. 1 lutego 2007 r.)

Celem podjętych prac nad planem było przygotowanie działki rolnej nr 218 do zabudowy z przeznaczeniem dla lokalizacji jednorodzinnego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla właściciela nieruchomości.

W trakcie procedury planistycznej, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano pozytywne uzgodnienia i opinie w tym Zarządu Województwa, Wojewody Dolnośląskiego oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w czasie przeprowadzonej dyskusji publicznej - nie zgłoszono żadnych uwag.

Załącznik nr 2

do uchwały nr Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
terenu zabudowy mieszkaniowej (dz.nr 218) we wsi Chwalisław

***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***

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. Nr 142 poz.1591 z 2001 r., z późniejszymi zmianami) i art. Art.124 ust.2 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach (jednolity tekst: Dz.U.Nr 15 poz.148 z 2003 r. z późniejszymi zmianami) – Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nich zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą w całości finansowane ze środków poza budżetowych.

Załącznik nr 3

do uchwały nr Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Chwalisław, w
granicach działki ewidencyjnej nr 218

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717 z
późn. zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.
o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. Nr 142 poz.1591 z 2001
r.) - Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie
zgłoszono żadnych uwag do proponowanych rozwiązań, czego
dowodem jest stosowna tabela zamieszczona w dokumentacji prac
planistycznych.