

**UCHWAŁA NR XXXIX/254/10  
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU**

z dnia 24 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Laski w granicach działki ewidencyjnej  
nr 110/2**

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 XXXIII/210/09 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 9 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Laski oraz po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Żłotym Stoku Nr XXIX/186/09 z dnia 16 czerwca 2009r. - **Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwala co następuje :**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Laski w granicach działki ewidencyjnej nr 110/2
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu;
  - 2) 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;
  - 3) Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
3. Ze względu na to, że w granicach niniejszego planu nie występują wszystkie określone w art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, elementy – pominięto część obligatoryjnych zapisów, a mianowicie :
  - 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych;
  - 2) szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości.

**§ 2.**

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) oznaczenie literowe określające przeznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 2) ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

### **§ 3.**

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Laski w granicach działki ewidencyjnej nr 110/2;
- 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 ściśle określonymi i orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, zgodnie z oznaczeniem graficznym określonym w legendzie;
- 4) Powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością;
- 5) Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustaloną funkcję, która przeważa na danym terenie.

## **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **§ 4.**

1. W granicach opracowania planu wyznacza się i określa następujące tereny :
  - 1) „MN” - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczony dla realizacji czterech budynków mieszkalnych z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi;
  - 2) „ZL” - Teren zieleni wysokiej;
  - 3) „ZP” - Teren zieleni nie urządzonej;
  - 4) „ZZ” - Teren zieleni nie urządzonej zagrożony wodami powodziowymi;
  - 5) „KS” - Teren placu postojowego dla samochodów osobowych;
  - 6) „KD(W)” - Teren drogi wewnętrznej.
2. Tereny o różnym przeznaczeniu wydzielają na rysunku planu ściśle określone linie rozgraniczające.

## **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§ 5.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej nr 45410 z wykorzystaniem istniejącej drogi gminnej (dz. nr 118) określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok jako droga dojazdowa KD.
2. Dojazd do poszczególnych terenów, szczególnie tych przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej zapewnia projektowana droga dojazdowa wewnętrzna, wyprowadzona z drogi gminnej KD na warunkach istniejącego rozwiązania.

3. Dla zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów wyznacza się plac postojowy „KS” oraz dodatkowo w granicach poszczególnych posesji mieszkaniowych „MN” należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
4. Zaopatrzenie projektowanych budynków w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, przebiegającej w pobliżu terenu objętego planem.
5. W niezbędnym przypadku należy przewidzieć budowę obwodu niskiego napięcia (napowietrznego lub kablowego) z istniejącej stacji transformatorowej 20/04kV. Szczegóły dotyczące podłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej zostaną określone w warunkach przyłączenia.
6. Nowoprojektowane odcinki sieci należy prowadzić wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego.
7. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza układem komunikacyjnym terenu po uzyskaniu zgody właściciela sieci i właściciela gruntu, przez który będzie przebiegać trasa nowej linii.
8. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż drogi powiatowej (80 mm) lub własnego ujęcia (studnia wiercona) na terenie objętym planem.
9. Odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowej oczyszczalni ścieków, zaprojektowanej i zrealizowanej w granicach terenu MN zgodnie z przepisami odrębnymi wspólnej dla wszystkich obiektów lub w granicach poszczególnych posesji odrębnie dla każdego z obiektów.
10. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenu objętego planem, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, do cieków powierzchniowych lub rowów przydrożnych po uprzednim ich wstępnym oczyszczeniu.
11. Ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o indywidualne źródła energii, stosując ekologiczne nośniki energii tj. gaz, olej opałowy i energia elektryczna.
12. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy.
13. Włączenie obiektów do sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej linii telefonicznej.
14. Gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów.
15. Odpady należy wywozić w sposób zorganizowany na najbliższe składowisko odpadów.
16. Zabrania się gromadzenia odpadów niebezpiecznych.

**LOKALNE WARUNKI , ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA  
ZABUDOWY ORAZ URZĄDZANIA TERENÓW LINIE ZABUDOWY i GABARYTY  
OBIEKTÓW**

**§ 6.**

1. Realizując zamierzenie inwestycyjne należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie naturalnych walorów środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz ochronę walorów krajobrazowych.

2. Projektowane budynki nie mogą tworzyć dominant wysokościowych, a ich bryły winny być zharmonizowane z krajobrazem oraz sąsiadującą zabudową wsi.
3. W nowo realizowanych obiektach należy stosować wysokość nie przekraczającą 2 kondygnacji nadziemnych z dodatkowym użytkowym poddaszem, dopuszczając całkowite podpiwniczenie obiektów.
4. Dachy winny być strome o połaciach nachylonych w granicach 25-45 stopni, dwu lub wielospadowe pokrytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
5. Tereny wokół budynków należy zagospodarować towarzyszącą zielenią ozdobną, zwracając szczególną uwagę na dobór gatunków, charakterystycznych dla Dolnego Śląska.
6. Określa się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jako łączny dla całego terenu MN w wysokości 70%.
7. Warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
8. Propozycję usytuowania obiektów zawarta w rysunku planu należy traktować jako orientacyjną – zalecaną.

#### **ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE**

##### **§ 7.**

1. Wyznaczony planem teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w rysunku planu symbolem MN przeznacza się dla realizacji 4 budynków z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi i obiektami małej architektury.
2. Podział terenu na 4 działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi w rysunku planu.
3. Dopuszcza się nieznaczne zmiany w podziale terenu MN na działki budowlane utrzymując określone w rysunku planu zasady podziału.

#### **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZADZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU**

##### **§ 8.**

Na terenie objętym planem dopuszcza się do czasu realizacji ustaleń planu rozwiązania tymczasowe, polegające na : dotychczasowym użytkowaniu terenu, realizacji zamierzeń nie będących obiektami budowlanymi bądź organizowaniu stanowisk postojowych dla samochodów.

#### **OGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU W TYM ZAKAZU ZABUDOWY, WYNIKAJĄCE Z PRZYJĘTEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW, POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA I PRAWDŁOWEGO GOSPODAROWANIA ZASOBAMI PRZYRODY**

##### **§ 9.**

1. Ze względu na położenie terenu w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu z dnia 31 marca 1974r. należy przy realizacji wszelkich działań inwestycyjnych i gospodarczych uwzględnić maksymalną ochronę wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Dla ochrony środowiska zakazuje się wprowadzenia w granice terenu objętego planem przedsięwzięć szkodzących środowisku, w tym głównie czystości wód powierzchniowych i podziemnych.
3. Należy ściśle przestrzegać wymogów określonych w niniejszej uchwale, szczególnie w zakresie przeznaczania części terenu do zagospodarowania zielenią.
4. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem wprowadza się kategorię zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych.
5. Dla ochrony powietrza atmosferycznego zakłada się konieczność wprowadzenia uporządkowanej gospodarki cieplnej, opartej na wykorzystaniu w lokalnych kotłowniach ekologicznych nośników energii, polegających na zastosowaniu do celów grzewczych energii elektrycznej, oleju opałowego lub gazu.
6. Wszelkie działania inwestycyjne i gospodarcze nie mogą naruszać istniejących urządzeń melioracyjnych i drenarskich w granicach planu jak i poza granicami opracowania.
7. Ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone.
8. Masy ziemi usuwane i przemieszczane podczas realizacji ustaleń planu mogą być wykorzystane na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez władze gminy.
9. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenów komunikacji w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych.
10. W przypadku występowania zagrożeń określonych w pkt 9 na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.
11. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy środowiska nie zależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.
12. Przy prowadzeniu prac budowlanych należy się kierować zasadą jak najmniejszej ingerencji w ukształtowanie terenu. Należy unikać wytwarzania nowych form morfologicznych poprzez wprowadzenie widocznych w krajobrazie nasypów lub skarp terenowych.
13. Teren objęty miejscowym planem położony jest w zasadzie poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego i strefy „OW” obserwacji archeologicznej. Jedynie niewielka część terenu położona w sąsiedztwie zagrody nr 13 objęta jest granicami strefy „B” i „OW”.
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. Realizacja obiektów kubaturowych nie może powodować tworzenia nowych dominant wysokościowych w krajobrazie.
17. Przy zagospodarowaniu całego terenu należy przestrzegać ustalonego w planie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
18. W zagospodarowaniu zieleni stosować wyłącznie gatunki drzew, krzewów i roślin charakterystycznych dla Sudetów i Dolnego Śląska.
19. W granicach planu nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

## SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### § 10.

1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem MN, w granicach obecnego użytkowania rolniczego ustala się następujące zasady zagospodarowania :
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniającej – rekreacyjnej;
  - 3) ustala się usytuowanie obiektów w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej drogi **KD(W)**;
  - 4) ustala się wjazdy na teren projektowanej zabudowy z drogi wewnętrznej jak wskazano orientacyjnie na rysunku planu;
  - 5) dojazd do projektowanych budynków należy wykonać w sposób umożliwiający również obsługę urządzeń infrastrukturalnych ( zbiornik nieczystości płynnych, przydomowa oczyszczalnia ścieków, pojemnik odpadów stałych, zbiornik gazu lub oleju opałowego);
  - 6) zabrania się stosowania w ogrodzeniach posesji prefabrykowanych elementów betonowych.
2. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **KD(W)** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
  - 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa wewnętrzna służąca jako dojazd do poszczególnych posesji mieszkaniowych (działek budowlanych);
  - 2) dla drogi wewnętrznej ustala się następujące parametry techniczne :
    - szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
    - szerokość jezdni – 3,5 m,
    - pobocze utwardzone,
    - jezdnia wykonana z materiałów skalnych, utwardzona.
3. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **KS** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
  - 1) przeznaczenie podstawowe – plac postojowy dla 10 stanowisk;
  - 2) plac należy utwardzić zabezpieczając podłoże przed przenikaniem materiałów ropopochodnych do gruntu.
4. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania :

- 1) teren wysokiego drzewostanu liściasto-iglastego pozostawia się do dalszego użytkowania bez możliwości dokonywania wycinki starodrzewia;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu dla celów rekreacyjnych.
5. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **ZP** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń niska trawiasta z pojedynczymi egzemplarzami drzew i krzewów o charakterze ochronnym;
  - 2) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie w górnych partiach wysokiej skarpy terenowej;
  - 3) Wprowadza się zakaz realizacji obiektów budowlanych.
6. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem  **ustala się następujące zasady zagospodarowania :**
- 1) zieleń niska położona w pobliżu drogi powiatowej w granicach terasy zalewowej potoku Gruda;
  - 2) teren zagrożony wodami powodziowymi w trakcie powodzi katastrofalnych;
  - 3) wprowadza się w granicach terenu zakaz jakichkolwiek przedsięwzięć w postaci budowy obiektów kubaturowych oraz nasadzeń drzew i krzewów;
  - 4) ruiny starego budynku należy rozebrać, a teren oczyścić z pozostałości budowlanych.

## **PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 11.**

Konsekwencją uchwalenia niniejszego planu miejscowego jest wzrost wartości terenu. Ustala się stawkę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

### **§ 12.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku

### **§ 13.**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Złotym Stoku

**mgr Jerzy Tichanowicz**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/254/10  
Rady Miejskiej w Złotym Stoku  
z dnia 24 czerwca 2010 r.

[Zalacznik1.png](#)

**załącznika do uchwały ImgID1**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/254/10  
Rady Miejskiej w Złotym Stoku  
z dnia 24 czerwca 2010 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Złotym Stoku

**mgr Jerzy Tichanowicz**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/254/10  
Rady Miejskiej w Złotym Stoku  
z dnia 24 czerwca 2010 r.

### **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.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Złotym Stoku

**mgr Jerzy Tichanowicz**

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXIX/254/10

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 24 czerwca 2010 r.

Podjęcie niniejszej uchwały stało się możliwe dzięki przygotowaniu stosownej zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok w obrębie północno-zachodniej części wsi Laski. Zmiana studium została przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Złotym Stoku nr XXIX/186/09 z dnia 16 czerwca 2009r. Przedstawiony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Uwzględnia również wymogi zawarte w przepisach szczególnych. Ustalony w projekcie planu teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest naturalnym poszerzeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej we wsi Laski.

Słuszność wyboru tego terenu dla budownictwa mieszkaniowego potwierdzają pozytywne uzgodnienia i opinie zainteresowanych organów. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych krytycznych uwag. Wobec powyższego nie ma przeszkód w przyjęciu niniejszej uchwały przez Radę Miejską w Złotym Stoku.