

**UCHWAŁA NR IX/52/11
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU**

z dnia 30 czerwca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy
usługowej w Żłotym Stoku w granicach działki ewidencyjnej nr 136**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz.1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) oraz w zawiązku z uchwałą Nr XLII/268/10 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żłotym Stoku oraz po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok przyjętego uchwałą Rady Miejskiej nr XIX/145/2000 z dnia 15 grudnia 2000r. – **Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwała co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żłotym Stoku przy ulicy Żeromskiego w granicach działki ewidencyjnej nr 136.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Nr 1 - rysunek planu miejscowego opracowany na mapie zasadniczej w skali 1:500;
 - 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. W treści uchwały, pominięto część obligatoryjnych elementów planu określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. jako nie mających zastosowania tj. dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 2.

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica obszaru objętego planem miejscowym na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały.

§ 3.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w Żłotym Stoku w granicach działki ewidencyjnej nr 136;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:500, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;

- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi 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;
- 6) budynkach – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach o statystyce publicznej, w tym obejmujący także wiaty;
- 7) nowych budynkach lub nowej zabudowie – należy przez to rozumieć takie obiekty, które nie istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 8) budynkach pomocniczych – należy przez to rozumieć obiekty, takie jak portiernia, stróżówka, obiekty infrastruktury technicznej lub obiekty dla przechowywania pojemników na odpady;
- 9) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub budynki;
- 10) wysokości należy przez to rozumieć w przypadku budynków pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 4.

1. Teren działki budowlanej nr 136 przeznaczona się do nowego zagospodarowania na cele usługowe i oznacza się go w rysunku planu symbolem „U”.
2. Dopuszcza się wykorzystanie części obiektu usługowego na cele mieszkaniowe.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 5.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Żeromskiego.
2. Dopuszcza się również wykorzystanie łącznika komunikacyjnego „KD” między ulicami Żeromskiego i Kasprowicza dla organizacji dodatkowego wjazdu na teren posesji.
3. Dopuszcza się w granicach działki budowę dróg wewnętrznych i placów postojowych dla samochodów.
4. Dla zabezpieczenia potrzebnej ilości miejsc postojowych dla samochodów należy w granicach terenu przewidzieć zgodnie z wymogami przepisów odrębnych niezbędną ilość miejsc postojowych dla obsługi obiektu usługowego.
5. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w następujących ustępach.
6. W zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym elementy liniowe mogą być realizowane jako podziemne lub wbudowane;
 - 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu tytułów prawnych zainteresowanych podmiotów;
 - 3) przy sytuowaniu nowych obiektów budowlanych oraz sadzeniu drzew i krzewów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) sposób zagospodarowania terenu winien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Obsługę terenu objętego granicami planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej określa się w sposób następujący:
 - 1) zaopatrzenie w wodę na zasadach dotychczasowych z wykorzystaniem istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) ścieki bytowe lub komunalne należy kierować do komunalnej miejskiej oczyszczalni ścieków z wykorzystaniem istniejącej sieci kanalizacyjnej ks 200 w ulicy Żeromskiego i łączniku komunikacyjnym między ulicą Żeromskiego i Kasprowicza;
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Żeromskiego, dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzenie wód opadowych na teren nieutwardzony, biologicznie czynny, do dołu chłonnego lub do zbiornika retencyjnego;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem istniejącej linii nn z R 743 – 15 x-1 przebiegającej w liniach rozgraniczających ulicy Żeromskiego - na zasadach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne z szczególnym uwzględnieniem następujących wymogów:
 - a) nową sieć elektroenergetyczną prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza układami komunikacyjnymi po uzyskaniu zgody właściciela sieci i właściciela gruntu przez który będzie przebiegać trasa linii,
 - b) w przypadku kolizji linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV z projektowaną zabudową terenu, inwestor zobowiązany jest ją przebudować, zgodnie z warunkami usunięcia kolizji – na własny koszt,
 - c) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,0 kV wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia, przewiduje się stosowanie stacji słupowej lub prefabrykowanej kontenerowej,
 - d) w przypadku zastosowania prefabrykowanej stacji transformatorowej 20/0,4 kV dopuszcza się zabudowę stacji w odległości do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką zabudowaną,
 - e) sposób podłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej zostanie określony przez właściciela sieci w warunkach przyłączenia,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych;
 - 5) zaopatrzenie obiektów w gaz bezprzewodowy, w tym do celów grzewczych, może być realizowane odpowiednio do potrzeb;
 - 6) dla ewentualnej rozbudowy sieci gazowych pozostawia się w obrębie posesji wolne niezabudowane powierzchnie, umożliwiające umieszczenie przedmiotowej sieci;
 - 7) obsługa obiektów w zakresie telekomunikacji odpowiednio do potrzeb systemami przewodowymi lub bezprzewodowymi;
 - 8) należy zapewnić odpowiednie miejsce do ustawienia pojemników na odpady stałe, w tym służących do segregacji tych odpadów;
 - 9) zabrania się gromadzenia i składowania odpadów niebezpiecznych;
 - 10) ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o indywidualne źródła energii przy wykorzystaniu paliw ekologicznych (energia elektryczna, gaz bezprzewodowy, olej opałowy, biomasa i ekogroszek).

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6.

1. Należy przy projektowaniu obiektu usługowego oraz zagospodarowania całej działki uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu objętego planem w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, która stanowi strefę ochronną dla parku.
2. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Nr RLS gwl 053/17/74 z dnia 31 marca 1974r ; w związku z czym wszelkie działania inwestycyjne i gospodarcze winny uwzględniać maksymalną ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz przestrzegać obowiązujących w wyżej wymienionej strefie ograniczeń i zakazów.
3. Ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone. Masy ziemi usuwane i przemieszczane podczas realizacji ustaleń planu mogą być wykorzystane na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez władze gminy.
4. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenów komunikacji i parkingów w obrębie działki nr 136 w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych. W przypadku występowania wyżej wymienionych zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo –wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.
5. Na terenie objętym planem dopuszcza się działania na rzecz poprawy środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.
6. Teren objęty planem położony jest poza istniejącymi ujęciami wody pitnej dla miasta Złoty Stok oraz ich strefami ochronnymi.
7. Teren miejscowego planu położony jest poza zasięgiem wód powodziowych.
8. Cały teren niezabudowany i nie przeznaczony do komunikacji wewnętrznej stanowić winien powierzchnię biologicznie czynną, której udział w ogólnej powierzchni nie powinien być mniejszy niż 30 %.
9. W celu pełnej ochrony środowiska należy uwzględnić wszystkie ustalenia zawarte w § 5 niniejszej uchwały.

LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZBUDOWY ORAZ URZĄDZANIA TERNÓW . LINIE ZBUDOWY I GABARYTY OBIEKTÓW

§ 7.

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań o odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywołanych ruchem na drogach publicznych.
3. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w następujących ustępach.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy określa maksymalny zasięg projektowanych podstawowych obiektów.

5. Realizacja obiektu podstawowego związanego z określoną funkcją terenu jako podpiwniczonego o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej z użytkowym poddaszem umieszczonym w stromym dachu o równych połaciach, nachylonych w granicach 30-45 stopni. Pokrycie dachowe nawiązujące do najczęściej stosowanych materiałów na terenie osiedla domków jednorodzinnych tj. dachówki ceramicznej w kolorze czarnym lub ciemnobrązowym lub blachy dachówkopodobnej w tych samych kolorach.
6. Dopuszcza się również realizację obiektu usługowego niepodpiwniczonego jednokondygnacyjnego bez użytkowego poddasza. W tym przypadku możliwe jest zastosowanie połaci dachowych o mniejszych spadkach, w granicach 10-15 stopni.
7. Ustala się elewację obiektu podstawowego w kolorze pastelowym wpisującym się w istniejącą architekturę osiedla.
8. Nowe ogrodzenia wzdłuż ulic należy wykonać wyłącznie z metalowych prętów lub siatek wzbogaconych nasadzeniami krzewów i roślin pnących.
9. Wysokość nowych ogrodzeń nie może przekraczać 2,0 m.
10. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane muszą mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.
11. Odwodnienie dekarские obiektów budowlanych nie może być wyprowadzone bezpośrednio na powierzchnię nieutwardzonego gruntu.
12. Dla budynków pomocniczych ustala się jedną kondygnację nadziemną przy maksymalnej wysokości 4,0 m.
13. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych mogą być realizowane jako:
 - 1) podziemne, umieszczone w garażach będących podziemnymi budynkami;
 - 2) umieszczone w garażach wbudowanych w kondygnacjach naziemnych nowych obiektów;
 - 3) nie zadaszone lub zadaszone terenowe.

ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 8.

1. Nakazuje się dostosowanie projektowanej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania obiektów budowlanych, ich linii zabudowy, gabarytu i wystroju architektonicznego oraz harmonijnego wkomponowania w historyczną sylwetę osiedla na którym znajdują się obiekty mieszkalne realizowane w różnym czasie.
2. Przy realizacji nowych obiektów budowlanych nakazuje się nawiązanie do lokalnego stylu budownictwa właściwego kształtowania dachów w formie stromych, symetrycznych minimum dwuspadowych z zaleceniem stosowania dachówki ceramicznej.
3. W razie ujawnienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych i ziemnych – znalezisk posiadających cechy zabytkowe, należy o tym powiadomić władze gminy oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. 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.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 9.

Na terenie objętym planem dopuszcza się do czasu realizacji ustaleń planu rozwiązania tymczasowe, polegające na:

- 1) dotychczasowym użytkowaniu terenu;
- 2) realizacji zamierzeń nie będących obiektami budowlanymi;
- 3) organizowaniu stanowisk postojowych na zasadach ustalonych w § 5.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10.

Na obszarze planu obowiązuje 30 % stawka stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

§ 12.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady

Krystyna Grzech

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/52/11
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 30 czerwca 2011 r.
Zalacznik3.jpg

mapa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/52/11
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 30 czerwca 2011 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 ze zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zm.) i art. 124 ust. 2 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz.148 z 2003 r. ze zm.) – 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 nim 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 IX/52/11
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 30 czerwca 2011 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 ze zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zm.) - 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.

Uzasadnienie do Uchwały Nr IX/52/11

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 30 czerwca 2011 r.

Prace nad planem zagospodarowania przestrzennego podjęto na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku nr XLII/268/10 z dnia 27 października 2010r. Procedurę planistyczną rozpoczęto 8 listopada 2010r. zawiadamiając wszystkich zainteresowanych o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zabudowy usługowej w Złotym Stoku. Zebrane wnioski do planu pozwoliły ocenić uwarunkowania dla przyszłej inwestycji oraz potwierdzić słuszność podjętej decyzji, polegającej na wyrażeniu zgody na realizację nowego obiektu usługowego w Złotym Stoku przy ulicy Żeromskiego w granicach działki nr 136.

Następnie uzyskano opinię Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu co do zakresu sporządzanej prognozy oddziaływania przyjętych rozwiązań na środowisko.

Na podstawie uzyskanych dotychczas materiałów sporządzono projekt miejscowego planu oraz przygotowano prognozę oddziaływania na środowisko. Tak przygotowane dokumenty poddano ocenie poprzez opiniowanie i uzgadnianie. Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia.

W dniu 15 marca 2011r. wyłożono projekt planu wraz z prognozą do publicznego wglądu powiadamiając o tym wszystkich zainteresowanych w drodze ogłoszenia zamieszczonego w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Gminnej. W trakcie wyłożenia w/w dokumentów nie zgłoszono żadnych uwag.

Przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania, są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Złotym Stoku nr XIX/145/2000 z dnia 15 grudnia 2000r.