

**UCHWAŁA NR III/...../2015
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU**

z dnia 2015 r.

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żłotym Stoku przy ul. Działkowej.

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. z 2013 r. poz. 594), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIX/291/2014 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 11 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żłotym Stoku przy Działkowej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żłoty Stok, Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żłotym Stoku przy ul. Działkowej w granicach działki ewidencyjnej nr 437/5.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Nr 1 – rysunek planu w skali 1:500, 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. W planie zagospodarowania przestrzennego nie określono wymaganych przepisami art. 15 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako niemających zastosowania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

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

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żłotym Stoku przy ul. Działkowej w granicach działki ewidencyjnej nr 437/5;
- 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 oznaczeniem graficznym określonym w legendzie;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością;

RADCA PRAWNY
Liliana Woźny
Liliana Woźny

- 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) wysokości – należy przez to rozumieć w przypadku budynków pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć różnorodne nieuciążliwe usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła itp.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 4. 1. W granicach opracowania planu wyznacza się i określa jeden teren oznaczony w rysunku planu symbolem „U” przeznaczony dla usług i towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

2. Zabrania się wprowadzania w obręb terenu wyznaczonego granicami planu usług uciążliwych dla otoczenia i środowiska.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 5. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Działkowej z wykorzystaniem projektowanego wjazdu.

2. W granicach terenu objętego miejscowym planem należy wyznaczyć trzy miejsca postojowe dla samochodów i pojazdów w tym jedno dla osób niepełnosprawnych.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 6. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następujące zasady:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanych podmiotów z istniejącej sieci elektroenergetycznej na terenie miasta;
- 2) zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy) zostanie określony w warunkach przyłączenia wydanych przez właściciela sieci;
- 3) nową sieć elektroenergetyczną prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- dostawa wody pitnej do projektowanych obiektów z wykorzystaniem istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się następujące zasady:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, z wykorzystaniem istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenu objętego planem, do kanalizacji deszczowej na zasadach dotychczasowych.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące zasady:

- 1) gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów;
- 2) odpady należy wywozić w sposób zorganizowany na składowisko odpadów;
- 3) zabrania się gromadzenia odpadów niebezpiecznych.

5. Ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w urządzeniach w sposób niepowodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy.

7. Włączenie obiektów do sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej linii telefonicznej w ulicy Działkowej. .

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

§ 7. 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 winne być zharmonizowane z krajobrazem oraz sąsiadującą zabudową.

3. W nowo realizowanych obiektach należy stosować maksymalną wysokość nieprzekraczającą jednej kondygnacji nadziemnej z dodatkowym użytkowym poddaszem (maks. 7,0 m)

4. Dopuszcza się dla obiektu usługowego zastosowanie dachu jednopołaciowego o niewielkim nachyleniu, a dla towarzyszącego budynku mieszkalno-gospodarczego - dachu o dwóch jednakowo nachylonych połaciach (do 40 stopni) pokrytych blachą lub dachówką.

5. Ustala się elewację obiektów w kolorze pastelowym.

6. Nowe ogrodzenia wzdłuż ulic o wysokości maksymalnej 1,5 m – należy wykonać w jednolitej estetycznej formie z wykluczeniem elementów żelbetowych.

7. Teren wokół budynków należy zagospodarować towarzyszącą zielenią ozdobną, zwracając szczególną uwagę na dobór gatunków charakterystycznych dla Dolnego Śląska.

8. Określa się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu „U” w wysokości 20%.

9. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,2.

10. Łączna powierzchnia zabudowy dla całego terenu oznaczonego symbolem „U” – nie może przekraczać 30 % powierzchni nieruchomości.

11. Warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10 metrów od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 46 i 6 metrów od krawędzi jezdni ulicy Działkowej.

**SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH
PLANEM MIEJSCOWYM**

§ 8. Odstępuje się od określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

**SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA
TERENU**

§ 9. Na terenie objętym planem dopuszcza się do czasu realizacji ustaleń planu rozwiązania tymczasowe, polegające na dotychczasowym użytkowaniu terenu, realizacji zamierzeń niebędących 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 PRAWIDŁOWEGO GOSPODAROWANIA ZASOBAMI PRZYRODY**

§ 10. 1. Teren planu położony jest w granicach otuliny ŚPK, co wymusza respektowanie zasad ochronnych ustalonych w Rozporządzeniu Nr 6 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

2. Dla ochrony środowiska zakazuje się wprowadzenia w granice terenu objętego planem przedsięwzięć szkodzących środowisku, w tym głównie czystości wód powierzchniowych i podziemnych. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

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 nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych

5. Dla ochrony powietrza atmosferycznego zakłada się konieczność wprowadzenia uporządkowanej gospodarki cieplnej, opartej na wykorzystaniu w lokalnej kotłowni ekologicznych nośników energii, niepowodujących znacznego zanieczyszczenia atmosfery.

6. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie należy do terenów wymagających ochrony akustycznej.

7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż dla terenu objętego planem obowiązują standardy akustyczne określone w odrębnych przepisach prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych i usługowych.

8. Zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach wyznaczonego terenu.

9. 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.

10. Masy ziemi usuwane i przemieszczane podczas realizacji ustaleń planu mogą być wykorzystane na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Burmistrza Złotego Stoku.

11. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenu komunikacji w tym miejsc postojowych, w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych.

12. W przypadku występowania zagrożeń określonych w pkt. 11 na terenach częściowo utwardzonych lub nieutwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

13. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

14. Przy prowadzeniu prac budowlanych należy się kierować zasadą jak najmniejszej ingerencji w ukształtowanie terenu, unikając wytwarzania nowych form morfologicznych poprzez wprowadzenie widocznych w krajobrazie nasypów lub skarp terenowych.

15. Przy zagospodarowaniu całego terenu należy przestrzegać ustalonego w planie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ARCHEOLOGICZNYCH ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 11. 1. Teren planu położony jest poza granicami ochrony konserwatorskiej i strefy OW obserwacji archeologicznej ścisłego zabytkowego centrum miasta Złoty Stok.

2. Jeżeli w trakcie prowadzenia robót ziemnych zostanie odkryty przedmiot, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem – inwestor zobowiązany jest do wszczęcia postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

SZCZEGÓLWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem „U”. w granicach działki ewidencyjnej nr 437/5 ustala się następujące dodatkowe zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z pomieszczeniami gospodarczymi, służąca wyłącznie inwestorowi;
- 3) przy zagospodarowaniu całego terenu należy uwzględnić potrzeby związane z realizacją zabudowy usługowej, mieszkaniowej i gospodarczej oraz niezbędnej komunikacji w tym placów postojowych;
- 4) dla ochrony przedmiotowego terenu przed hałasem związanym z funkcjonowaniem drogi krajowej należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi w obszarze między linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) dla realizacji obiektu usługowego przeznaczyć część terenu położoną w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Działkowej, natomiast obiekt mieszkalno-gospodarczy zlokalizować na zapleczu w sąsiedztwie granicy z działką nr 437/4;

- 6) dla poprawy estetyki działki i dla ochrony przedmiotowego terenu przed hałasem związanym z funkcjonowaniem drogi krajowej należy wprowadzić zieleni ozdobną i izolacyjną;
- 7) w zagospodarowaniu zieleni należy szczególną uwagę zwrócić na pas terenu położony między linią rozgraniczającą drogi krajowej i nieprzekraczalną linią zabudowy przeznaczając go na zieleni izolacyjną tworzoną z nasadzeń drzew i krzewów;
- 8) ścieki sanitarne odprowadzić do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej (ks200) przebiegającej na północnym obrzeżu działki objętej opracowaniem planu;
- 9) wody opadowe i roztopowe szczególnie z powierzchni utwardzonych i połaci dachowych należy odprowadzić do istniejącej w ulicy Działkowej kanalizacji burzowej, po ich wcześniejszym wstępnym oczyszczeniu;
- 10) dopuszcza się również rozprowadzenie na miejscu części wód opadowych, wykorzystując je do zraszania i podlewania;
- 11) dojazd do wszystkich obiektów zrealizować, jako wspólny z ulicy Działkowej;
- 12) projektowane obiekty lokalizować kalenicą prostopadle lub równoległe do ulicy Działkowej;
- 13) dopuszcza się umiejscowienie szyldów reklamowych w nie agresywnej formie w miejscach do tego przeznaczonych.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Konsekwencją uchwalenia planu jest wzrost wartości nieruchomości, dla której ustala się stawkę wzrostu wysokości 30 %.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Wieja

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/...../2015

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia.....2015 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 (tekst jednolity : Dz. U. z 2012 r. poz.647 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. z 2013 r. poz. 594), i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157 poz. 1240 z późn.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 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 III/...../2015
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia.....2015 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 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. z 2013 r. poz. 594), - Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga, co następuje:

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

Uzasadnienie

Prace nad planem zagospodarowania przestrzennego podjęto na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku nr XXXIX/291/2014 z dnia 11 lipca 2014 r. Procedurę planistyczną rozpoczęto 14 lipca 2014 r. zawiadamiając wszystkich zainteresowanych o przystąpieniu do sporządzania projektu planu w Złotym Stoku przy ul. Działkowej obejmującego obszar położony w granicach działki ewidencyjnej nr 437/5. Zebrane wnioski do planu pozwoliły ocenić uwarunkowania i potwierdzić słuszność podjętej decyzji, polegającej na wyrażeniu zgody na zmianę funkcji i użytkowania terenu.

Następnie uzyskano opinię Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich, co do zakresu sporządzanej prognozy oddziaływania 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 17 listopada 2014 r. wyłożono projekt planu wraz z prognozą do publicznego wglądu powiadamiając o tym wszystkich zainteresowanych w drodze ogłoszenia zamieszczonego w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W trakcie wyłożenia w/w dokumentów nie zgłoszono żadnych uwag.