

Uchwała Nr XIII/90/08 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 6 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Złotym Stoku w granicach działek ewidencyjnych nr 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1 i 25/2.

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 VIII/51/07 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Złotym Stoku 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Złotym Stoku w granicach działek ewidencyjnych nr 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1 i 25/2.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - Nr 1 – rysunek planu 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:

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

- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Kierunki wjazdu na poszczególne tereny

§ 3

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Złotym Stoku w granicach działek ewidencyjnych nr 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1 i 25/2.
- 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 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. Cały teren w granicach opracowania planu przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Oznacza się go w rysunku planu symbolem MN.
2. Dla terenów pozostałych przyjęto następujące oznaczenia:
ZP – teren zieleni parkowej z ciągiem pieszo-rowerowym
KD – teren dróg publicznych
WS – teren wód otwartych
3. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu ściśle określone linie rozgraniczające.
4. Określona w planie funkcja podstawowa terenu może być wzbogacona o funkcje uzupełniające, niekolidujące z funkcją podstawową. Mogą one obejmować nie więcej niż 30% terenu przeznaczanego dla funkcji podstawowej.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy z wyjątkiem terenu 3MN, w obrębie działek budowlanych należy traktować jako obowiązujące, oznaczające pożądany zasięg zabudowy. Dla terenu 3MN dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

§ 5

1. Obsługa komunikacyjna całego terenu z ulicy 3 Maja z wykorzystaniem istniejącej drogi gminnej (dz.nr 26) oraz z ulicy Żeromskiego.
2. Dla zapewnienia swobodnego dojazdu do poszczególnych działek należy wykonać drogi dojazdowe, zgodnie z rysunkiem niniejszego planu
3. Dla dróg dojazdowych należy zapewnić minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m

4. Ustala się wjazdy na poszczególne posesje z projektowanych dróg dojazdowych KD za wyjątkiem działki ewid. nr 25/1 dla której należy zorganizować wjazd bezpośredni z ulicy 3 Maja.
5. Dla dróg dojazdowych KD ustala się następujące parametry techniczne:
 - Szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m
 - Szerokość jezdni – 5,5 m.
 - Obustronne chodniki o szerokości – 1,0 m
 - Pobocza trawiaste o szerokości – 1,25 m

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 6

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanych budynków mieszkalnych - z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wzdłuż projektowanej drogi KD z istniejącej stacji transformatorowej 20/04 kV R743-15 do złączy kablowo-pomiarowych przy granicy działek.
2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci miejskiej, tj. linii wodociągowej \varnothing 150 mm przebiegającej w kierunku północnym, częściowo w liniach rozgraniczających projektowanej drogi dojazdowej oraz częściowo w granicach terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej.
3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków z wykorzystaniem istniejących odcinków miejskiej sieci kanalizacyjnej Ks400 i Ks200
4. Odprowadzenie ścieków opadowych z powierzchni utwardzonych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej kd400, przebiegającej wzdłuż południowej granicy terenu objętego planem.
5. Ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o indywidualne źródła ciepła. Dopuszcza się wyłącznie stosowanie ekologicznych nośników energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy i groszek ekologiczny
6. Zaopatrzenie w gaz w oparciu o gaz bezprzewodowy.
7. Włączenie obiektów do sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej sieci w ulicy 3 Maja.
8. Gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych pojemnikach, skąd będą wywożone w sposób zorganizowany na składowisko odpadów.

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

§ 7

1. Teren objęty niniejszym planem przeznacza się do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2. Uwzględnia się w podziale terenu na działki budowlane wydzielenie działki geodezyjnej nr 25/1 i 25/2 jako odrębnych posesji.

3. Łącznie na całym terenie przeznaczonym do zabudowy wydziela się 13 działek budowlanych, zgrupowanych w zespołach 1MN, 2MN, 3MN i 4MN. Linie podziału terenu 1MN i 2MN na działki budowlane należy traktować jako orientacyjne.
4. Za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 3MN, na każdej z wyznaczonych działek dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego.
5. Projektowane budynki należy realizować jako obiekty maksymalnie 2 kondygnacyjne, z stromym dachem. Należy stosować dachy o dwóch równych połaciach, nachylonych w granicach 35-45 ° pokrycie dachów ceramiczne. Dopuszcza się również stosowanie blachy dachówkopodobnej.
6. Nakazuje się stosowanie projektów architektonicznych zwracających szczególną uwagę na zewnętrzny wystrój poszczególnych elewacji obiektów.
7. Warunki usytuowania obiektów określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy
8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej minimum 75% całości działki

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

§ 8

1. Opracowana inwentaryzacja przyrodnicza gminy Złoty Stok – nie wykazała na terenie niniejszego opracowania cennych siedlisk przyrodniczych, stanowisk zwierząt i roślin chronionych.
2. Przyjęte rozwiązania przestrzenne w granicach planu, nawiązują do istniejącego zespołu budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul.Żeromskiego oraz uwzględniają sąsiedztwo doliny niewielkiego potoku Świda, położonego po zachodniej stronie przedmiotowego terenu.
3. Celem maksymalnej ochrony środowiska wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć szkodzących środowisku, w tym głównie czystości wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza
4. Dla ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem nakłada się obowiązek prowadzenia w granicach poszczególnych działek uporządkowanej gospodarki cieplnej, przy zastosowaniu w lokalnych kotłowniach ekologicznych, w paleniskach domowych ekologicznych nośników energii
5. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych wprowadza się kategorię zakaz zrzucania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu i cieków płynących
6. Przy prowadzeniu prac budowlanych należy przestrzegać zasady ochrony powierzchni terenu przed zmianami w ukształtowaniu. Nadmiar gruntu powstałego przy realizacji wykopów należy usunąć i wywieźć na miejsce wskazane przez władze Gminy
7. W razie ujawnienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych i ziemnych - znalezisk posiadających cechy zabytkowe, należy o tym powiadomić władze Gminy oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
8. 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.

9. Istniejący mały ciek wodny, w granicach dz. ewid. nr 24/1 i 24/2 należy poddać renowacji.
10. Dostęp do cieku należy zapewnić poprzez pozostawienie wolnego niezabudowanego pasa terenu położonego po zachodniej stronie cieku.
11. Przy zagospodarowaniu całego terenu, należy przestrzegać ustalonego w planie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
12. W zagospodarowaniu zieleni stosować wyłącznie gatunki drzew, krzewów i roślin charakterystycznych dla Dolnego Śląska
13. Dla zapewnienia pełnej ochrony środowiska należy przestrzegać wszystkich ustaleń zawartych w § 6, 7 i 8 niniejszej uchwały.

Szczegółowe ustalenia planu, które należy traktować jako ustalenia uzupełniające do ustaleń określonych w § 6, 7 i 8

§ 9

Symbol rysunku planu	Stan istniejący	Docelowe ustalenia planu
1 MN	Teren łąk i pastwisk z pozostawionymi resztkami fundamentów nieistniejącej zabudowy w granicach części dz. ewid. nr 23/1 i 23/2	<p style="text-align: center;"><u>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dopuszcza się podział terenu na 5 działek budowlanych 2. Ze względu na spadki terenu oraz niewielkie wysięki wody gruntowej należy ustaloną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, traktować jako obowiązującą 3. Teren położony na zapleczu budynków przeznaczyć na cele zieleni rekreacyjnej, która będzie stanowić naturalne przedłużenie istniejącej zieleni w doliny potoku Świda 4. Realizacja budynku na działce z kolektorem sanitarnym Ks400 nie może powodować kolizji, a ponadto należy zapewnić dostęp do kolektora poprzez stosowne zagospodarowanie posesji 5. Przy posadowieniu budynków należy uwzględnić równoległe do osi drogi dojazdowej usytuowanie kalenicy.

<p style="text-align: center;">2MN</p>	<p>Teren łąk i pastwisk z pozostawionymi resztkami fundamentów nieistniejącej zabudowy w granicach części dz. ewid. nr 23/1 i 23/2</p>	<p style="text-align: center;"><u>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dopuszcza się podział terenu na 5 działek budowlanych 2. Ze względu na urządzenia sieciowe - ustala się jako obowiązującą linię zabudowy min. 5 m od istniejącej linii elektrycznej niskiego napięcia 3. Teren położony pomiędzy budynkami, a ciekim wodnym- przeznaczyć na cele zieleni rekreacyjnej. Wzdłuż cieku zachować niezainwestowany pas terenu o szer. 5,0 m umożliwiający przeprowadzenie okresowych prac konserwacyjnych 4. Zagospodarowanie działek oraz zastosowana forma zainwestowania nie może utrudnić dostępu do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej 5. Nakazuje się stosowanie projektów budowlanych, umożliwiających realizację budynków o podobnej wysokości i jednakowym ustawieniu kalenicy (równoległym) względem ciągu komunikacyjnego.
<p style="text-align: center;">3MN</p>	<p>Teren łąk i pastwisk w granicach działki ewid. nr 25/1 i 25/2</p>	<p style="text-align: center;"><u>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wyznacza się zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym i własnościowym 2 duże działki budowlane, jedną w granicach dz. ewid. nr 25/1 i drugą w granicach dz. ewid. nr 25/2 2. Na terenie działki ewid. nr 25/2 dopuszcza się realizację 2 obiektów mieszkalnych w granicach jednej własności 3. Zachować dostęp do istniejących urządzeń sieciowych tj. przesyłowej instalacji wodociągowej w300 i sieci telefonicznej – zlokalizowanych w przydrożnych częściach działek nr 25/1 i 25/2 4. Ustala się dla działki nr 25/2 realizację w pierwszym etapie jednego budynku mieszkalnego według projektu architektoniczno-budowlanego „Dom w

		<p>lukrecji” o wysokości 1,5 kondygnacji, niepodpiwniczony, zwrócony frontem do istniejącej drogi dojazdowej KD. Jego usytuowanie nie jest związane z projektowaną nieprzekraczalną linią zabudowy.</p> <p>5. Działkę nr 25/1 przeznacza się dla dużego obiektu mieszkalnego jedno lub dwurodzinnego. Dopuszcza się również podział działki ewidencyjnej nr 25/1 na 2 działki budowlane o równej powierzchni z wjazdami z ulicy 3 Maja.</p>
4MN	Teren pastwisk w granicach części działki ewid. nr 23/2	<p><u>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stanowi jedną działkę budowlaną, przeznaczoną dla jednego budynku mieszkalnego 2. Istniejące resztki budynku gospodarczego należy usunąć przed rozpoczęciem prac budowlanych 3. Dopuszcza się budowę budynku dwukondygnacyjnego z kalenicą ukierunkowaną równolegle do przebiegu drogi dojazdowej wyprowadzonej z kierunku ul. 3 Maja
W	Istniejący ciek wodny w granicach wydzielonych działek ewidencyjnych nr 24/1 i 24/2	<p><u>Teren wód otwartych</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zachować bez zmian istniejący przebieg cieku wodnego 2. Zapewnić niezabudowany pas terenu o szer. 5,0 m wzdłuż zachodniej i wschodniej strony cieku
ZP	Teren pastwisk położony w granicach części działki ewid. nr 23/2	<p><u>Teren zieleni urządzonej</u></p> <p><i>W ramach tego terenu dopuszcza się:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ogólnie dostępną zieleń rekreacyjną 2. Ciąg pieszo-rowerowy, stanowiący przedłużenie drogi dojazdowej wyprowadzonej z ul. 3 Maja należy poprowadzić wzdłuż północnej granicy terenu. 3. Drobne urządzenia zabawowe, w tym małe boiska do gry dla dzieci
KD	Teren pastwisk oraz teren nieużytkowanej drogi dojazdowej	<p><u>Teren przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji</u></p> <p><i>Obejmuje dwa odcinki dróg dojazdowych:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Odcinek równoleżnikowy o dł. 180 m wyprowadzony na bazie istniejącej drogi gminnej (dz. nr 26) stanowiącej dojazd do hydroforni

		2. Odcinek południkowy, stanowiący przedłużenie ul. Żeromskiego, o dł. 190 m Dla obu odcinków należy opracować projekt techniczny uwzględniający parametry techniczne zawarte w § 5 niniejszej uchwały
--	--	---

§ 10

Konsekwencją uchwalenia niniejszego planu miejscowego jest wzrost wartości terenu.

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

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku

§ 12

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

Przewodniczący Rady

Jerzy Tichanowicz

Uzasadnienie do uchwały

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 głównie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest naturalnym poszerzeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej w północnej części Złotego Stoku.

Słuszność wyboru tego terenu dla budownictwa mieszkaniowego potwierdzają pozytywne uzgodnienia i opinie zainteresowanych organów. Projekt planu uzyskał również zgodę Izby Rolniczej i Dolnośląskiego Urzędu Marszałkowskiego na zmianę przeznaczenia 2,57 ha gruntów rolnych IV klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze.

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