

UCHWAŁA NR XXIX/218/2013
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU

z dnia 4 lipca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płonica w granicach działek ewidencyjnych nr 124, 126, 128/1 i 128/2.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 (tekst jednolity Dz.U.z 2012r. poz.647) oraz w związku z uchwałą Nr XIX/138/2012 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 14 września 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok w obrębie wsi Płonica oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok, **Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwała, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płonica w granicach działek ewidencyjnych nr 124, 126, 128/1 i 128/2.

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. W planie zagospodarowania przestrzennego nie określono wymaganych przepisami art. 15 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako nie mających zastosowania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów terenów górniczych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

§ 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;
- 5) granice obszaru zabytkowego układu ruralistycznego i strefy „OW” ochrony archeologicznej.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płonica w granicach działek ewidencyjnych określonych w § 1 ust.1;
- 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 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

- 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.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 4. W granicach opracowania planu wyznacza się i określa następujące tereny:

- 1) teren usług oznaczony w rysunku planu miejscowego symbolem „U”;
- 2) teren użytkowania rolniczego oznaczony w rysunku planu symbolem „R”.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 5. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej nr 3181D z wykorzystaniem istniejących dróg lokalnych, w tym drogi nr 148 bezpośrednio przylegającej do terenu objętego granicami opracowania planu.

2. Dla zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów należy w projektowanych granicach terenu „U” przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

- 1) zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów oraz jej charakter zostanie określony w warunkach przyłączenia;
- 2) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4 kV wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia przewiduje się stosowanie słupowej lub prefabrykowanej kontenerowej;
- 3) przy ewentualnej realizacji prefabrykowanej stacji transformatorowej 20/0,4 kV dopuszcza się zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych;
- 5) nowoprojektowane odcinki sieci należy prowadzić wzdłuż istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci poza istniejącym układem komunikacyjnym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się następujące zasady:

- 1) dostawa wody z wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się również zaopatrzenie w wodę z ujęcia wykonanego na miejscu w granicach terenu objętego planem lub na terenach sąsiednich po wcześniejszym rozpoznaniu możliwości realizacji takiego ujęcia.

3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się następujące zasady:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowej oczyszczalni ścieków, zaprojektowanej i zrealizowanej w granicach terenu „U”;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenu objętego planem, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, do cieków powierzchniowych lub rowów przydrożnych po uprzednim ich wstępnym oczyszczeniu;
- 3) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się również odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołu chłonnego lub do zbiornika retencyjnego.

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 najbliższe składowisko odpadów;
- 3) zabrania się gromadzenia odpadów niebezpiecznych.

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 winny być zharmonizowane z krajobrazem oraz sąsiadującą zabudową wsi.

3. W nowo realizowanych obiektach należy stosować maksymalną wysokość nieprzekraczającą jednej kondygnacji nadziemnej z dodatkowym użytkowym poddaszem (max. 7 metrów).

4. Dachy winny być strome o połaciach nachylonych w granicach 30-45 stopni, dwu lub wielospadowe pokrytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym lub czarnym.

5. Ustala się elewacje obiektów usługowych w kolorze pastelowym, wpisującym się w kolorystyczną sylwetę wsi.

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

7. Dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się jedną kondygnację naziemną przy maksymalnej wysokości 4,0m oraz dach dwuspadowy, kalenicowy, symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 20-45 stopni.

8. Tereny wokół budynków należy zagospodarować towarzyszącą zielenią ozdobną, zwracając szczególną uwagę na dobór gatunków, charakterystycznych dla Dolnego Śląska i Sudetów.

9. Określa się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu „U” w wysokości co najmniej 70%.

10. Warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

11. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości 0,1 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nieprzekraczający wartości 0,2.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 8. Odstępuje się od ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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 nie będących obiektami budowlanymi bądź organizowaniu tymczasowych składowisk materiałów i 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. Obowiązują ustalenia ochronne dla wód powierzchniowych i podziemnych zawarte w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonym przez Radę Ministrów w dniu 22 lutego 2011r.

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 na cele towarzyszącej zieleni.

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

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż dla terenów U obowiązują standardy akustyczne określone w odrębnych przepisach prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych.

6. Zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach wyznaczonych terenów lub działek zgodnie z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.

7. Wszelkie działania inwestycyjne i gospodarcze nie mogą naruszać istniejących urządzeń melioracyjnych i drenarskich w graniach planu jak i poza granicami opracowania.

8. W przypadku rozbudowy istniejącego budynku Ochotniczej Straży Pożarnej ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone.

9. Masy ziemi usuwane i przemieszczane podczas realizacji ustaleń planu mogą być wykorzystane na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez władze gminy.

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

11. W przypadku występowania zagrożeń określonych w pkt 10 na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

12. 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.

13. 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.

14. Realizacja obiektów kubaturowych nie może powodować tworzenia nowych dominant wysokościowych w krajobrazie.

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

16. W zagospodarowaniu zieleni stosować wyłącznie gatunki drzew, krzewów i roślin charakterystycznych dla Sudetów i Dolnego Śląska.

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

§ 11. 1. Teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach obszaru zabytkowego układu ruralistycznego i strefy „OW” ochrony archeologicznej.

2. W obszarze ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego obowiązują następujące zasady:

- 1) należy utrzymać przestrzenne założenie wiejskie w tym pojedyncze budynki, formę zieleni, ulic i dróg dojazdowych;
- 2) nową zabudowę należy kształtować z poszanowaniem istniejącej, historycznej tkanki układu ruralistycznego;
- 3) nowe obiekty należy realizować w technologii tradycyjnej, kalenicą prostopadle lub równolegle do drogi powiatowej, stosując dachy strome pokryte materiałem ceramicznym lub podobnym o barwie brązowej, czerwonej lub czarnej i elewacjach tynkowanych z zastosowaniem stonowanej kolorystyki;
- 4) Nie należy wprowadzać nowych dominant architektonicznych;

3. Utrzymuje się istniejącą w obecnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy strefę „OW” ochrony archeologicznej.

4. W obszarze strefy „OW” ochronie prawnej podlegają nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory lub ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiegokolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badań archeologicznych.

5. Prowadzenie robót ziemnych, które trwale przekształcą nawarstwienia kulturowe podlegające ochronie, wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych stosownie do przepisów odrębnych.

SZCZEGÓLWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 12. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem „U” w granicach obecnego użytkowania ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) ustala się usytuowanie obiektów w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej oraz granic potoku Świda.
- 3) ustala się wjazdy na teren projektowanej zabudowy z drogi powiatowej i drogi lokalnej jak wskazano na rysunku planu;
- 4) dojazd do projektowanych budynków należy wykonać w sposób umożliwiający również obsługę urządzeń infrastrukturalnych (przydomowa oczyszczalnia ścieków, pojemnik odpadów stałych, zbiornik gazu lub oleju opałowego);
- 5) zabrania się stosowania w ogrodzeniach posesji prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) przydomową oczyszczalnię ścieków należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie zapewniając do niej wygodny dojazd oraz możliwość usytuowania pola drenażowego w granicach posesji;
- 7) należy pozostawić wzdłuż potoku Świda wolny od zainwestowania i nasadzeń drzew pas terenu o szerokości 5 m;
- 8) tereny komunikacji w tym drogi dojazdowe, chodniki dla pieszych, place postojowe i manewrowe należy utwardzić stosując rozwiązania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) projektowana rozbudowę istniejącego obiektu Ochotniczej Straży Pożarnej prowadzić w kierunku północnym lub zachodnim;
- 10) cały teren w granicach obu działek ewidencyjnych nr 128/1 i 128/2 poza niezbędnymi powierzchniami przeznaczonymi do zainwestowania, zagospodarować zielenią ozdobną;

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Konsekwencją uchwalenia niniejszego planu miejscowego jest wzrost wartości terenu. Ustala się stawkę od wzrostu wartości nieruchomości w 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.

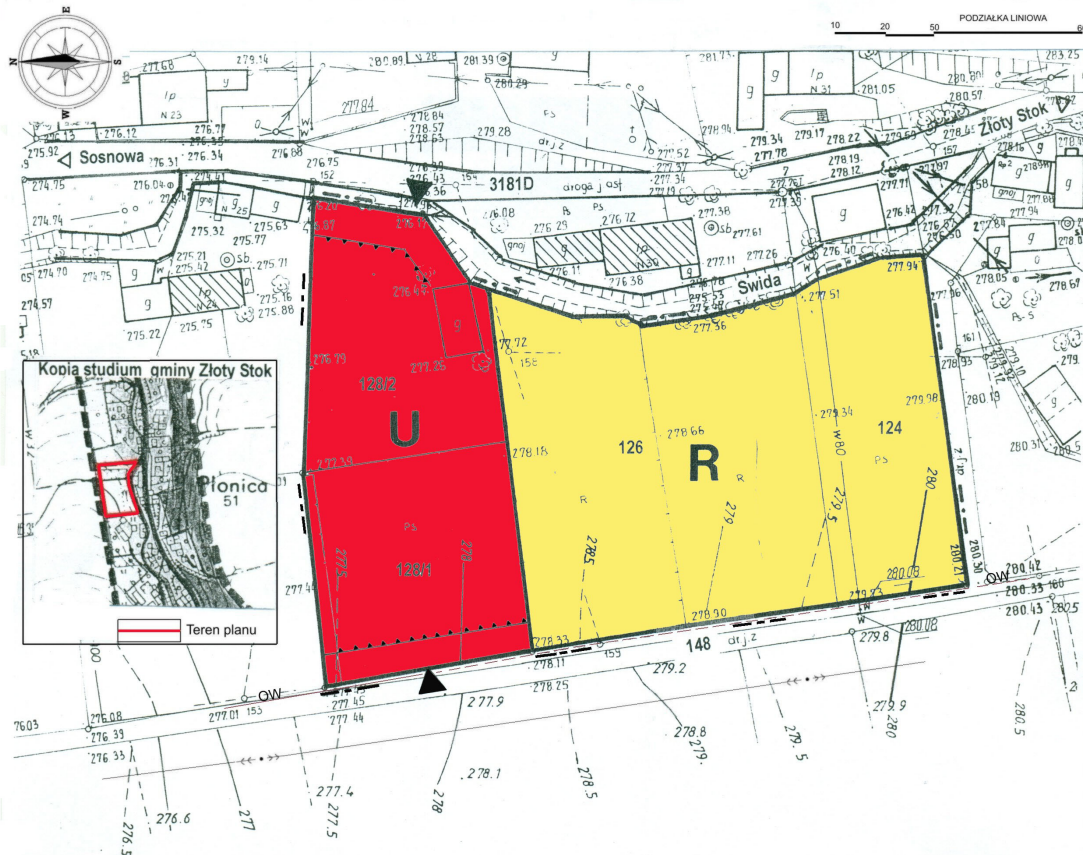
Przewodnicząca Rady

Krystyna Grzech

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI PŁONICA

w granicach działek ewidencyjnych nr 124, 126, 128/1 i 128/2

Skala 1:1000



OZNACZENIA:

Ustalenia regulacyjne:

- Ścisłe określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i odmiennych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica opracowania planu
- Granica obszaru zabawkowego układu ruralistycznego i strefy OW ochrony archeologicznej

Ustalenia funkcjonalne:

- Tereny usług
- Tereny rolnicze

Dyspozycje przestrzenne:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) i zagrodowej

Pozostałe oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:

- Istniejąca zabudowa
- Potok Swida
- Granice i numery działek ewidencyjnych
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- Istniejąca sieć elektryczna niskiego napięcia
- Istniejąca sieć wodociągowa
- Wjazd na teren usług
- Obiekty ujęte w wykazie zabytków

OWA 1:1000

SZKIC ARKUSZY

WOJEWÓDZKIE BIURO GEODEZJI I TER.ROLN.
w Wałbrzychu
Rejonowy Oddział w Ząbkowicach Śl.
Kierownik roboty

Miejscownik Oddziału

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/218/2013
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 4 lipca 2013 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 2012r. poz.647) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. 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 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 XXIX/218/2013
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 4 lipca 2013 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 2012r poz. 647) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późn.zm.) - 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

Przedmiotem planu jest obszar położony w środkowej części wsi Płonica wraz z istniejącym obiektem remizy Ochotniczej Straży Pożarnej i terenami sportowymi, rekreacyjnymi i rolnymi. Istniejący obiekt budowlany zostanie rozbudowany o powiększoną świetlicę co stanowi podstawowe zdanie planu.

Tereny rolne w granicach działek 124 i 126 - pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu.