

**Uchwała Nr.....**  
**Rady Miejskiej w Złotym Stoku**  
**z dnia.....**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Złotym Stoku w rejonie ulicy Radosnej.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz.1515 ze zm.), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VI/43/2015 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 14 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie miasta Złoty Stok oraz po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok - Rada Miejska w Złotym Stoku uchwała, co następuje:

**PRZEPISY OGÓLNE.**

§ 1. 1.Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok dla terenu położonego w Złotym Stoku w granicach działek ewidencyjnych nr 249 – 258, 286 – 293 i 294 oraz części działek ewidencyjnych nr 247, 297/1, 297/2 i 298/2.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu,
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.
3. W zmianie planu zagospodarowania przestrzennego nie określono wymaganych przepisami art. 15 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako niemających zastosowania: granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany 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 zmianą planu miejscowego, w której obowiązują ustalenia niniejszej uchwały.

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

1. zmianie planu - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok dla terenu położonego w Złotym Stoku w rejonie ulicy Radosnej,
2. rysunku zmiany 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 zmiany planu ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, zgodnie z oznaczeniem graficznym określonym w legendzie,
4. terenie biologicznie czynnym - 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 wiat,
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 towarzyszące projektowanej zabudowie mieszkaniowej.

#### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem „MN”, przeznaczony dla lokalizacji wolnostojących budynków jedno i dwurodzinnych oraz realizowanych w zabudowie szeregowej,
  - 2) teren komunikacji w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem „KD”,
  - 3) teren komunikacji w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem „KX”.
2. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniającej - usługowej z przeznaczeniem dla nieuciążliwych usług.

#### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.**

§ 5. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu na dotychczasowych zasadach z ulicy Radosnej.

2. Dla ul. Radosnej z jezdnią i obustronnymi chodnikami ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m.
3. W granicach terenu objętego zmianą miejscowego planu należy wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów i pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi: tj. w granicach drogi dojazdowej - 8 miejsc postojowych w tym jedno dla pojazdów z kartą parkingową oraz w granicach każdej nieruchomości położonej przy ulicy Radosnej - 2 miejsca postojowe w tym 1 miejsce w garażu.

#### **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 niskiego napięcia w ulicy Radosnej,
- 2) rozbudowę sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów należy wykonać w postaci kablowego przyłącza,

- 3) należy zachować wolny od zabudowy pas technologiczny szerokości 22,0 m wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się następujące zasady: 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 istniejącej zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z terenu objętego planem zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące zasady:
  - 1) gromadzenie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) odpady należy wywozić w sposób zorganizowany na składowisko odpadów.
5. Ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o projektowane źródła energii stosując wysokosprawne systemy z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych opartych o źródła ekologiczne.
6. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy.
7. W przypadku ewentualnej realizacji sieci gazowej w ulicy Radosnej przewiduje się wykorzystanie dla tych celów terenu położonego w granicach linii rozgraniczających ulicy.
8. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się następujące zasady:
  - 1) włączenie obiektów mieszkalnych do sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejących sieci,
  - 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci teletechnicznych,
  - 3) zabezpiecza się dla w/w potrzeb stosowny pas terenu w granicach linii rozgraniczających ul. Radosnej.
9. Dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń przekąźnikowych z wyjątkiem wieżowych.

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

- § 7. 1. Dla zabudowy mieszkaniowej przeznaczają się dwa tereny położone po obu stronach ul. Radosnej, oznaczone w rysunku zmiany planu symbolami 12MN i 14MN.
2. Powierzchnię terenu 14MN pozostawia się bez zmian, natomiast teren 12MN zgodnie z rysunkiem zmiany planu zostanie nieznacznie powiększony.
  3. Część terenu położona między nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ul. Radosnej przeznaczają się na cele komunikacji kołowej i pieszej z towarzyszącą zielenią.
  4. Powierzchnie niewykorzystane na cele budowlane i komunikacyjne należy zagospodarować towarzyszącą zielenią ozdobną.
  5. Określa się wskaźnik terenów biologicznie czynnych w wysokości minimum 40 %.
  6. Warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano na rysunku zmiany planu tj. w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ul. Radosnej.
  7. Ustala się wskaźnik intensywności dla zabudowy, minimalny – 0,20 i maksymalny – 0,50 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
  8. Łącznie powierzchnie zabudowane i utwardzone nie mogą przekraczać 60 % powierzchni nieruchomości.
  9. Realizując zamierzenie inwestycyjne należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie naturalnych walorów środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz ochronę walorów krajobrazowych.

10. Nowe ogrodzenia wzdłuż ulic o maksymalnej wysokości 1,2 m należy wykonać w jednolitej estetycznej formie z wykluczeniem elementów żelbetowych.
11. Na terenach zieleni urządzonej dopuszcza się budowę obiektów i elementów małej architektury służącej potrzebom związanym z rekreacją i odpoczynkiem.
12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania obiektów:
  - 1) podstawową formą zabudowy winny być budynki mieszkalne wolnostojące pojedyncze lub bliźniacze oraz obiekty realizowane w formie zabudowy szeregowej,
  - 2) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy na terenie miasta z uwzględnieniem położenia i ekspozycji,
  - 3) wymiar pionowy budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m a budynków gospodarczych 5,0 m.
  - 4) dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - 5) dopuszcza się przeznaczenie części budynku mieszkalnego, ale nie więcej niż 30 % powierzchni ogólnej, na cele usługowe,
  - 6) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem frontu działki,
  - 7) dachy na budynkach mieszkalnych w formie kalenicowej dwu lub wielospadowej o jednakowym nachyleniu głównych połaci w granicach od 15° do 45° z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem,
  - 8) wymagane pokrycie dachu to dachówka ceramiczna lub blacha dachówkopodobna w kolorach czerwonym, brązowym, czarnym lub ciemnoszarym,
  - 9) ustala się elewację obiektów w jasnych kolorach pastelowych.

#### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM.**

- § 8. 1. W ramach planu nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20,0 m w przypadku zabudowy wolnostojącej i 7,0 m przypadku zabudowy szeregowej,
  - 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 260 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
  - 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych lub budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z potrzeb oraz przepisów odrębnych,
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy Radosnej powinien wynosić 90 stopni.

#### **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 lub organizowaniu stanowisk postojowych dla samochodów.

Dopuszcza się również przedsięwzięcia związane z ogrodzeniem terenu, realizacją zadań infrastrukturalnych (energia elektryczna i wodociąg).

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

- § 10. 1. Należy respektować ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 22.02.2011 r. (MP 2011, nr 40, poz. 451), - J.C.W.P. Nysa Kłodzka od Ścinawki do oddzielenia się Młynówki Pomianowskiej o kodzie PLRW60001012333, która stanowi część scalonej części wód Nysa Kłodzka do zbiornika Topola.
2. Teren położony jest w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, co sprawia, iż ustalenia zmiany planu nie mogą wpływać negatywnie na przyrodę Parku.
  3. Dla ochrony środowiska zakazuje się wprowadzenia w granice terenu objętego zmianą planu przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
  4. Należy ściśle przestrzegać wymogów określonych w niniejszej uchwale, szczególnie w zakresie przeznaczania części terenu do zagospodarowania zielenią.
  5. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem wprowadza się kategoryczny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków powierzchniowych.
  6. Dla ochrony powietrza atmosferycznego zakłada się konieczność wprowadzenia uporządkowanej gospodarki cieplnej, opartej na wykorzystaniu w lokalnych kotłowniach ekologicznych nośników energii, niepowodujących znacznego zanieczyszczenia atmosfery.
  7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż dla terenu „MN” obowiązują standardy akustyczne określone w odrębnych przepisach prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych.
  8. Zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach wyznaczonego terenu.
  9. Działalność ewentualnych przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
  10. Ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone.
  11. Masy ziemi usuwane i przemieszczane podczas realizacji ustaleń planu należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu.
  12. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenów komunikacji w tym miejsc postojowych, w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych.
  13. W przypadku występowania zagrożeń określonych w ust. 12, na terenach częściowo utwardzonych lub nieutwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.
  14. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.
  15. 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.
  16. Przy zagospodarowaniu całego terenu należy przestrzegać ustalonego w zmianie planu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

**ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA  
KULTUROWEGO, ARCHEOLOGICZNYCH ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY  
WSPÓLCZESNEJ.**

§ 11. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

**PRZEPISY KOŃCOWE.**

§ 12. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianą planu w terenach oznaczonych symbolem 12MN w wysokości: 1 %.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku

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