

**Uchwała Nr XXXIII/199/05  
Rady Miejskiej w Złotym Stoku  
z dnia 13 września 2005**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Złotym Stoku w granicach działki ewidencyjnej nr 245.

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 XXI/138/04 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 30 września 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Złotym Stoku oraz po stwierdzeniu pełnej zgodności niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok,

Rada Miejska w Złotym Stoku  
uchwala co następuje:

**Rozdział I**

***Przepisy ogólne***

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Złotym Stoku
2. Załącznikiem do niniejszej uchwały są:
  - Nr 1- rysunek planu w skali 1:2000 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 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi
- Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Kierunki wjazdów na tereny wydzielonych działek budowlanych

§ 3

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1. planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług zabudowy mieszkaniowej bądź terenu zalesień
- 2. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały
- 3. terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowymi zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie
- 4. powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy, pokryty roślinnością na działce budowlanej
- 5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustaloną funkcję, która przeważa na danym terenie

**Rozdział II**

***Zasady zagospodarowania terenu***

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4

- 1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym
  - 1. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem „MN”
  - 2. teren urządzeń elektroenergetycznych , oznaczony symbolem „E”
- 2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację niezbędnych funkcji towarzyszących takich jak: zieleni, obiekty i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów szczególnych
- 3. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu obowiązujące linie rozgraniczające
- 4. Nieprzekraczalne linie zabudowy w obrębie terenu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej należy uznać jako linie zalecane, oznaczające pożądany zasięg zabudowy.
- 5. Określona w planie funkcja podstawowa mieszkaniowa, może być wzbogacona o funkcję uzupełniającą usługową, niekolidującą z funkcją podstawową. Funkcja usługowa może obejmować nie więcej niż 30% terenu zabudowy mieszkaniowej
- 6. Szczegółowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zostały zawarte w § 10.

### Rozdział III

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

##### § 5

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej KD, prowadzącej pomiędzy projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a zespołem ogrodów działkowych w kierunku północnym do terenów rekreacyjnych (UT/ZN)
2. Dojazd do poszczególnych posesji projektowanej zabudowy mieszkaniowej należy organizować z drogi gminnej ( dz. nr 988/ 1), która w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok otrzymała funkcję ciągu pieszo- jezdni „KX”.
3. Ciągowi pieszo- jezdniemu w niniejszym planie nadaje się funkcję drogi dojazdowej „KD”. Modernizacja drogi, w tym jej poszerzenie do parametrów technicznych drogi dojazdowej odbędzie się kosztem powierzchni działki rolnej nr 245.
4. Ustala się konieczność zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniu obu dróg dojazdowych.
5. W granicach poszczególnych działek budowlanych należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów.

### Rozdział IV

#### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

##### § 6

1. Zaopatrzenie w wodę całego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z istniejącej sieci miejskiej. Zaleca się w tym celu przedłużenie sieci biegnącej w ulicy Radosnej.
2. Ustala się zasady odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji tej sieci w ulicy dojazdowej obsługującej projektowane budynki mieszkalne, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach zlokalizowanych na terenie poszczególnych posesji. Ścieki należy wywozić do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków w Płonicy.
3. Zakazuje się bezwzględnie odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do ziemi, gleby bądź cieków powierzchniowych.
4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z poszczególnych posesji należy rozwiązać w oparciu o projektowaną kanalizację deszczową w ulicy dojazdowej.
5. Ciepło należy uzyskiwać z indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o ekologiczne nośniki energii. Docelowo zaopatrzenie w ciepło można rozwiązać z wykorzystaniem ciepłowni „Termex”
6. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy
7. Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenie działki ewidencyjnej nr 245 musi być poprzedzona likwidacją linii energetycznej średniego napięcia oraz przełożeniem instalacji wodociągu przesyłowego Ø 200 mm. Przebieg nowego odcinka wodociągu

- przesyłowego w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej KD wskazuje rysunek planu.
8. zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanych budynków mieszkalnych wyłącznie poprzez sieć kablową energetyczną niskiego napięcia wyprowadzoną z projektowanej stacji transformatorowej 20/04 kV, dla której wydzielono teren w północno- wschodniej części działki nr 245.
  9. Ustala się doprowadzenie do projektowanych budynków mieszkalnych kablowej sieci telefonicznej
  10. Gromadzenie odpadów stałych może się odbywać wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych w przystosowanych pojemnikach skąd odpady będą wywożone w sposób zorganizowany na gminne składowisko odpadów.
  11. Projektowane sieci uzbrojenia technicznego mogą być prowadzone za zgodą zarządzającego w obrębie linii rozgraniczających drogi dojazdowej
  12. Dopuszcza się możliwość realizacji części urządzeń i sieci uzbrojenia poza terenami pasa drogowego, na terenach własnych inwestora.
  13. Wszelkie koszty związane z uporządkowaniem przebiegu sieci wodociągowej przesyłowej (200mm) i sieci energetycznej na terenie działki nr 245 oraz realizację uzbrojenia w pasie projektowanej drogi dojazdowej KD w tym budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej ponosi właściciel terenu.

## Rozdział V

### ***Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów***

#### ***Linie zabudowy i gabaryty obiektów***

##### § 7

1. ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy na terenach budowlanych:
  - nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana w formie pojedynczych, jednorodzinnych budynków zlokalizowanych po jednym na każdej działce
  - warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy
  - zakłada się dla budynków mieszkalnych wysokość zabudowy- 1 kondygnacja nadziemna z użytkowym poddaszem. Należy zastosować dachy strome o dwóch, jednakowo nachylonych połaciach o spadku 40-45<sup>0</sup>
  - Określa się dla terenów zabudowy mieszkaniowej wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w wysokości minimum 75% ogólnej powierzchni działki.
  - Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane określa § 8.

## Rozdział VI

### ***Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane***

#### § 8

1. Podział terenu na działki budowlane powinien odbywać się z uwzględnieniem możliwości optymalnego zagospodarowania nowo wydzielonych działek zgodnie z ich przeznaczeniem oraz realizacją w obrębie niezbędnych funkcji towarzyszących.
2. Zaleca się podział terenu mieszkaniowego na 9 działek budowlanych. Podział terenu na działki budowlane może być dokonany po usunięciu przeszkód związanych z funkcjonowaniem wodociągu przesyłowego i przebiegiem linii energetycznych.
3. Zasady podziału terenu na działki budowlane wskazuje rysunek planu.

## Rozdział VII

### ***Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy wynikające z przyjętego przeznaczenia terenów, potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody***

#### § 9

1. Dla ochrony środowiska przyrodniczego zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć szkodliwych dla środowiska, w tym głównie dla stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych. Ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących głównie z terenów zabudowanych.
2. Zakłada się dla ochrony powietrza atmosferycznego konieczność uporządkowania gospodarki cieplnej w obrębie przyszłych terenów zabudowy mieszkaniowej, poprzez wprowadzenie jako paliwa w lokalnych kotłowniach, gazu lub oleju opałowego. Dopuszcza się również zastosowanie innych źródeł energii nie powodujących emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
3. Zakłada się dla ochrony przed hałasem dopuszczalne natężenia hałasu na terenie mieszkaniowym zgodnie z obowiązującymi normami.
4. Wszelkie działania inwestycyjne i gospodarcze na terenie objętym planem nie mogą naruszać urządzeń melioracyjnych i drenarskich.
5. Ze względu na położenie terenu w sąsiedztwie dużego kompleksu zieleni łąkowej w dolinie cieków wodnych bez nazwy, należy szczególną uwagę zwrócić na zagospodarowanie całego terenu zielenią. Północno-zachodnią część działki nr 245, położoną w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej należy wykluczyć z pod zabudowy i przeznaczyć do zagospodarowania zielenią wysoką i niską, tworząc w ten sposób pas zieleni izolacyjnej i ozdobnej o szerokości 25-30 m.
6. W trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych w razie ujawnienia znalezisk posiadających cechy zabytkowe, należy o tym powiadomić władze samorządowe oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych w czasie prowadzonych robót budowlanych należy natychmiast przerwać wszelkie prace, 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
8. Ze względu na położenie terenu w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, należy ściśle przestrzegać zasad zagospodarowania przestrzennego i ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych określonych w rozporządzeniu Wojewody Wałbrzyskiego nr 19/98 z dnia 17 grudnia 1998 r w sprawie parków krajobrazowych na terenie województwa wałbrzyskiego oraz nr 3/93 z dnia 30 kwietnia 1993 r. w sprawie zatwierdzenia planu zagospodarowania Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.
  9. Realizacja zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej nie może wywierać ujemnego wpływu na obszary stawów i zieleni łąkowej, położone w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego, z gniazdującym tu chronionym ptactwem (dziwonia, pustułka, kłaskawka, świerszczak, sieweczka rzeczna, błotniak stawowy, turkawka).

### Rozdział VIII

#### *Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu*

#### § 10

SYMBOL TERENU	STAN ISTNIEJĄCY	STAN PROJEKTOWANY
1	2	3
MN	Teren użytkowania rolniczego dz. ewid. nr 245 grunty IVb, V klasy bonitacyjnej	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  Obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej – drogi gminnej nr 988/1 Zaleca się podział terenu na 9 działek budowlanych Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi być poprzedzona likwidacją linii energetycznej śr.nap. oraz przełożeniem instalacji wodociągu przesyłowego poza granice działek budowlanych
KD	Droga gminna	Droga publiczna dojazdowa Szerokość w liniach rozgraniczających 12 m Szerokość jezdni 5,5 m Jednostronny chodnik dla pieszych po stronie projektowanej zabudowy
KX	Droga gminna	Ciąg pieszo-jezdny o szerokości 8 m
E	Teren użytkowania rolniczego	Teren stacji transformatorowej 20/04 kV

## Rozdział IX

### **Przepisy końcowe**

#### § 11

Konsekwencją uchwalenia niniejszego miejscowego planu jest wzrost wartości terenu przeznaczanego do zabudowy.

Stawkę od wzrostu wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%


#### § 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku

#### § 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

RADCA PRAWNY

  
mgr Halina Krzysztof

  
Przewodniczący Rady

  
Jerzy Kucharski