

**UCHWAŁA NR/...../2019
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Żłoty Stok**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz.994 z późn. zm.), art.20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/281/2018 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 27 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok dla terenu położonego w obrębie miasta Żłoty Stok oraz po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok, Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok dla terenu położonego w Żłotym Stoku w granicach działki nr 277 położonej przy ul. Chemików nr 9.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu w skali 1:500 stanowiący integralną część zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu;

2) 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) 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:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą miejscowego planu;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) oznaczenie literowe określające przeznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego, na którym 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 ul. Chemików;
- 2) **rysunku zmiany 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 zmiany 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. 1. W granicach opracowania zmiany planu wyznacza się i określa teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem „MN”.

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 Chemików z wykorzystaniem Istniejącego zjazdu.

2. W granicach terenu objętego zmianą miejscowego planu należy wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów i pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym jedno dla pojazdów z karta parkingową.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- § 6.** 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się, jako obowiązujące dotychczasowe rozwiązania.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się następujące zasady: dostawa wody pitnej 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 i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące zasady:
 - 1) gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odpady należy wywozić w sposób zorganizowany na składowisko odpadów;
 - 3) zabrania się gromadzenia i składowania odpadów niebezpiecznych;
 5. Ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o indywidualne źródła energii, stosując ekologiczne nośniki energii.
 6. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy.
 7. Dla ewentualnej rozbudowy sieci gazowej w granicach zmiany planu przeznacza się wolne od zabudowy tereny zieleni i komunikacji.
 8. Włączenie obiektów do sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejących linii telefonicznych na terenie miasta.
 9. W niezbędnych przypadkach dopuszcza się możliwość budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych z wykorzystaniem terenu w granicach opracowania zmiany planu.
 10. Dopuszcza się wprowadzenie sieci szerokopasmowych o małym znaczącym oddziaływaniu na środowisko.

KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO.

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

- § 7.** 1. Dla zabudowy mieszkaniowej przeznacza się teren położony przy ul. Chemików oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem „MN”.
2. Część terenu położona między nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ul. Chemików przeznacza się na cele związane z dojazdem do budynku, placem postojowym i towarzyszącą zielenią.
 3. Powierzchnie niewykorzystane na cele budowlane i komunikacyjne należy zagospodarować towarzyszącą zielenią ozdobną.
 4. Określa się wskaźnik terenów biologicznie czynnych w wysokości minimum 60 %.

5. 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 ulicy Chemików.
6. Ustala się wskaźnik intensywności dla zabudowy minimalny – 0,25 i maksymalny – 0,35 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
7. Należy zapewnić zachowanie naturalnych walorów środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz ochronę walorów krajobrazowych.
8. Dla terenu podstawowa forma zabudowy powinien pozostać istniejący wolnostojący budynek mieszkalny.
9. Gabaryty, forma architektoniczna budynku 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.
10. Dopuszcza się przeznaczenie części budynku mieszkalnego, ale nie więcej niż 30% powierzchni ogólnej na cele usługowe.

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

- § 8.** 1. Należy uwzględnić ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry zatwierdzonego przez Radę Ministrów - JCWP Nysa Kłodzka od Ścinawki do oddzielenia się Młynówki Pomianowskiej o kodzie: PLRW60001012333, która stanowi część scalonej części wód Nysa Kłodzka do zbiornika Topola.
2. Położenie terenu objętego granicami zmiany planu w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego nakłada obowiązek respektowania zapisów rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 6 z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.
 3. Dla ochrony środowiska zakazuje się wprowadzania w granice terenu objętego zmianą planu przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
 4. Powyższy zakaz określony w pkt 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
 5. Należy ściśle przestrzegać wymogów określonych w niniejszej uchwale, szczególnie w zakresie przeznaczania części terenów do zagospodarowania zielenią.
 6. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem wprowadza się kategorię zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych.
 7. Dla ochrony powietrza atmosferycznego zakłada się konieczność wprowadzenia uporządkowanej gospodarki cieplnej, opartej na wykorzystaniu w lokalnej kotłowni ekologicznych nośników energii, niepowodujących znacznego zanieczyszczenia atmosfery.

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż dla terenów wyznaczonych planem obowiązują standardy akustyczne określone w odrębnych przepisach prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych.
9. Zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach wyznaczonego terenu zgodnie z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.
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 9 na terenach częściowo utwardzonych lub nieutwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.
12. Na terenie objętym zmianą planu dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy środowiska oraz estetyki istniejącego budynku niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.
13. Teren zmiany planu położony jest w Otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, co sprawia, iż ustalenia zmiany planu nie mogą wpływać negatywnie na przyrodę parku.
14. Działalność ewentualnych przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki nr 277.
15. Przy zagospodarowaniu całego terenu należy przestrzegać ustalonego w zmianie planu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 9. Wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianą planu w wysokości 1%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

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

§ 13. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Złoty Stok.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZANNEGO GMINY ŻŁOTY STOK W ÓBREBIE CZĘŚCI MIASTA ŻŁOTY STOK

Rysunek zmiany miejscowego planu

Skala 1:500

PODZIAŁKA LINIOWA



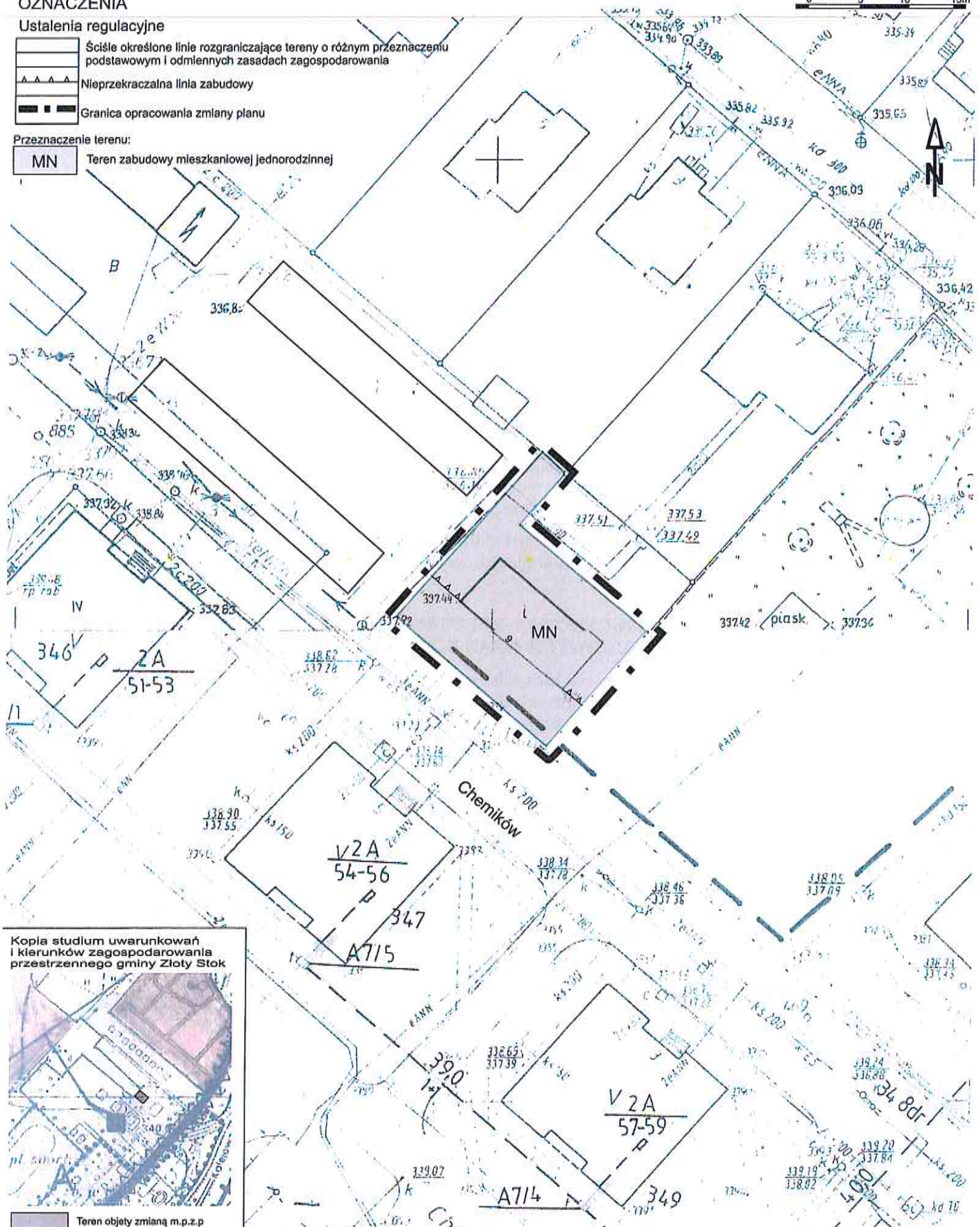
OZNACZENIA

Ustalenia regulacyjne

- Ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i odmiennych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica opracowania zmiany planu

Przeznaczenie terenu:

MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Kopia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok

Teren objęty zmianą m.p.z.p

**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**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945 z późn. zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz.994 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1693) – Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany 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.

ROZTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz.994 z późn. zm.) - Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga, co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, nie zgłoszono żadnych uwag do proponowanych rozwiązań, czego dowodem jest stosowna tabela zamieszczona w dokumentacji prac planistycznych.

Uzasadnienie do uchwały

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęto na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku nr XLIV/281/2018 z dnia 27 czerwca 2018 r. Procedurę planistyczną rozpoczęto w dniu 5 lipca 2018 r. zawiadamiając wszystkich zainteresowanych o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu dla części miasta Złoty Stok.

Zebrane wnioski do zmiany planu pozwoliły ocenić uwarunkowania dla przyszłej inwestycji oraz potwierdzić słuszność podjętej decyzji, polegającej na wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia zabudowanego terenu w granicach działki nr 277 przy ul. Chemików nr 9 w Złotym Stoku.

Następnie uzyskano opinię Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, co skutkowało rezygnacją z opracowania prognozy oddziaływania na środowisko.

Na podstawie uzyskanych dotychczas materiałów sporządzono projekt zmiany miejscowego planu, który poddano ocenie poprzez opiniowanie i uzgadnianie. Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia.

W dniu 27 grudnia 2018 r. wyłożono projekt zmiany planu 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 Publicznych. W trakcie wyłożenia w/w dokumentu nie zgłoszono żadnych uwag.

