



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 stycznia 2014 r.

Poz. 92

UCHWAŁA NR XXXIV/252/2013 RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU

z dnia 20 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Chwalisław w granicach części działki ewidencyjnej nr 145/5.

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. z 2013 poz. 594 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 z późn.zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/202/2013 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 15 maja 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Chwalisław 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 Chwalisław w granicach części działki ewidencyjnej nr 145/5.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) 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, wyznaczonego 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.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Chwalisław w granicach części działki ewidencyjnej nr 145/5;
- 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 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;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć usługi z zakresu wypoczynku oraz rekreacji letniej i zimowej w ramach rozbudowywanego gospodarstwa agroturystycznego.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

- 1) teren zabudowy usługowej i związanej z nią zabudowy gospodarczej oznaczony w rysunku planu symbolem „U”;
- 2) teren zieleni i wód powierzchniowych, oznaczony w rysunku planu symbolem „ZN.W”;
- 3) teren użytkowania rolniczego, oznaczony w rysunku planu symbolem „ R”;

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 5. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną gospodarstwa agroturystycznego z drogi krajowej nr 46 z wykorzystaniem istniejącej drogi lokalnej (dz.nr 129) pełniącej zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy funkcję drogi pieszo-jezdnej „KX”.

2. Dla zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów należy w projektowanych granicach terenów „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) zaopatrzenie w energię organizować w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;

- 2) zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów zostanie określony w warunkach przyłączenia;
- 3) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4 kV przewiduje się stosowanie stacji słupowej lub prefabrykowanej kontenerowej zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
- 4) przy ewentualnej realizacji prefabrykowanej stacji transformatorowej 20/0,4 kV dopuszcza się zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych;
- 6) nowoprojektowane odcinki sieci należy prowadzić wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego;
- 7) dopuszcza się prowadzenie sieci poza układem komunikacyjnym terenu po uzyskaniu zgody właściciela sieci i właściciela gruntu, przez który będzie przebiegać trasa nowej linii;
- 8) w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji zlokalizowanych na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z istniejącą siecią elektroenergetyczną dopuszcza się możliwość jej przebudowy.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę projektowanych obiektów w oparciu o indywidualne źródło wody zlokalizowane w granicach planu w formie pojedynczego ujęcia.
- 2) dopuszcza się również zaopatrzenie w wodę z źródeł położonych poza granicami planu.

3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się następujące zasady:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowej istniejącej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej w granicach terenu ZN.W.;
- 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 składowisko odpadów;
- 3) zabrania się gromadzenia odpadów niebezpiecznych.

5. Ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o indywidualne źródła energii, stosując ekologiczne nośniki energii tj. gaz, olej opałowy, energia elektryczna, ekogroszek, biomasa itp.

6. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy.

7. Włączenie obiektów do sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej napowietrznej linii telefonicznej biegnącej na terenie wsi Chwalisław.

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.

3. W nowo realizowanych obiektach należy stosować maksymalną wysokość nieprzekraczającą 1 kondygnacji nadziemnej z dodatkowym użytkowym poddaszem (max. 9 metrów).

4. Dachy w budynkach usługowych 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. Dachy w budynkach gospodarczych jedno lub dwu spadowe o połaciach dachowych nachylonych w granicach 15-30 stopni.

6. Ustala się elewacje obiektów usługowych w kolorze pastelowym, wpisującym się w otaczający krajobraz.

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

8. Dla budynków gospodarczych ustala się jedną kondygnację naziemną przy maksymalnej wysokości 6,0 m.

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

10. Określa się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu U w wysokości 70%.

11. Ustala się wskaźnik intensywności dla zabudowy : minimalny-0,1 i maksymalny -0,2

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

13. Dla zabezpieczenia potrzeb parkowania samochodów osobowych w granicach terenu „U” należy zaprojektować proporcjonalną do ilości miejsc noclegowych, wielkość parkingu.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 8. Odstępuje się od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

§ 9. Na terenie objętym planem dopuszcza się do czasu realizacji wszystkich ustaleń planu rozwiązania tymczasowe, polegające na dotychczasowym użytkowaniu terenu, realizacji zamierzeń nie będących obiektami budowlanymi bądź organizowaniu 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. Teren planu położony jest w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, co wymusza respektowanie zasad ochronnych ustalonych w Rozporządzeniu Nr 6 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

2. Teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000 PLH020096 „Góry Złote” oraz na terenie chronionego siedliska 6520 – górskie łąki konietlicowe, użytkowane ekstensywnie, co nakłada obowiązek zapewnienia pełnej ochrony wartości przyrodniczych tego terenu.

3. 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.

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 kategorię zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych.

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

7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż dla terenu U obowiązują standardy akustyczne określone w odrębnych przepisach prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych, umożliwiających zabezpieczenie trwałych i korzystnych warunków bytowania ludzi.

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

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

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 mogą być wykorzystane na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez władze gminy.

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 pkt 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 nie zależnie 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. Należy unikać wytwarzania nowych form morfologicznych poprzez wprowadzenie widocznych w krajobrazie nasypów lub skarp terenowych

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

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

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

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa związana z funkcjonowaniem gospodarstwa agroturystycznego;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniającej – mieszkaniowej, dla której można przeznaczyć 20 % powierzchni użytkowej w budynkach podstawowych;
- 3) ustala się usytuowanie obiektów w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej oraz zewnętrznych granic terenu „U”.

- 4) ustala się wjazd na teren gospodarstwa agroturystycznego z drogi dojazdowej lokalnej na istniejących zasadach jak wskazano na rysunku planu;
- 5) dojazd do projektowanych budynków należy wykonać w sposób umożliwiający również obsługę urządzeń infrastrukturalnych (przydomowa oczyszczalnia ścieków, pojemnik odpadów stałych, zbiornik gazu lub oleju opałowego);
- 6) zabrania się stosowania w ogrodzeniach posesji prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) w granicach terenu „U” poza istniejącym obiektem hotelowym dopuszcza się realizację innych obiektów kubaturowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa agroturystycznego;
- 8) dopuszcza się również lokalizację pomocniczych obiektów gospodarczych, w tym wiat, garaży oraz obiektów małej architektury takich jak altanki.

2. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem „ZNW” ustala się następujące zasady zagospodarowania :

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni oraz wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja;
- 3) adoptuje się dwa istniejące małe zbiorniki wodne nadając im funkcję hodowlaną oraz ozdobną;
- 4) teren w północnej części obszaru może być wykorzystany okazjonalnie na cele rekreacyjne (spacery, odpoczynek nad wodą i tp.);
- 5) dopuszcza się tu realizację obiektów małej architektury służących wypoczynkowi (altanki, siedziska i tp.);
- 6) dla części terenu położonej po południowej stronie zbiorników wodnych oraz w sąsiedztwie cieków wodnych wprowadza się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej zieleni łąkowej oraz wód płynących. Wprowadza się tu zakaz jakichkolwiek prac mogących szkodzić środowisku przyrodniczego.

3. Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem „R” ustala się następujące zasady zagospodarowania.

- 1) przeznaczenie podstawowe – użytek rolny w postaci łąk i pastwisk IV i V klasy bonitacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja;
- 3) cały teren może być wykorzystany do celów rekreacji letniej (spacery i wędrowki) i zimowej (amatorskie narciarstwo zjazdowe i biegowe);
- 4) wprowadza się zakaz budowy obiektów kubaturowych niezwiązanych z rolniczym wykorzystaniem terenu.

PRZEPISY KOŃCOWE

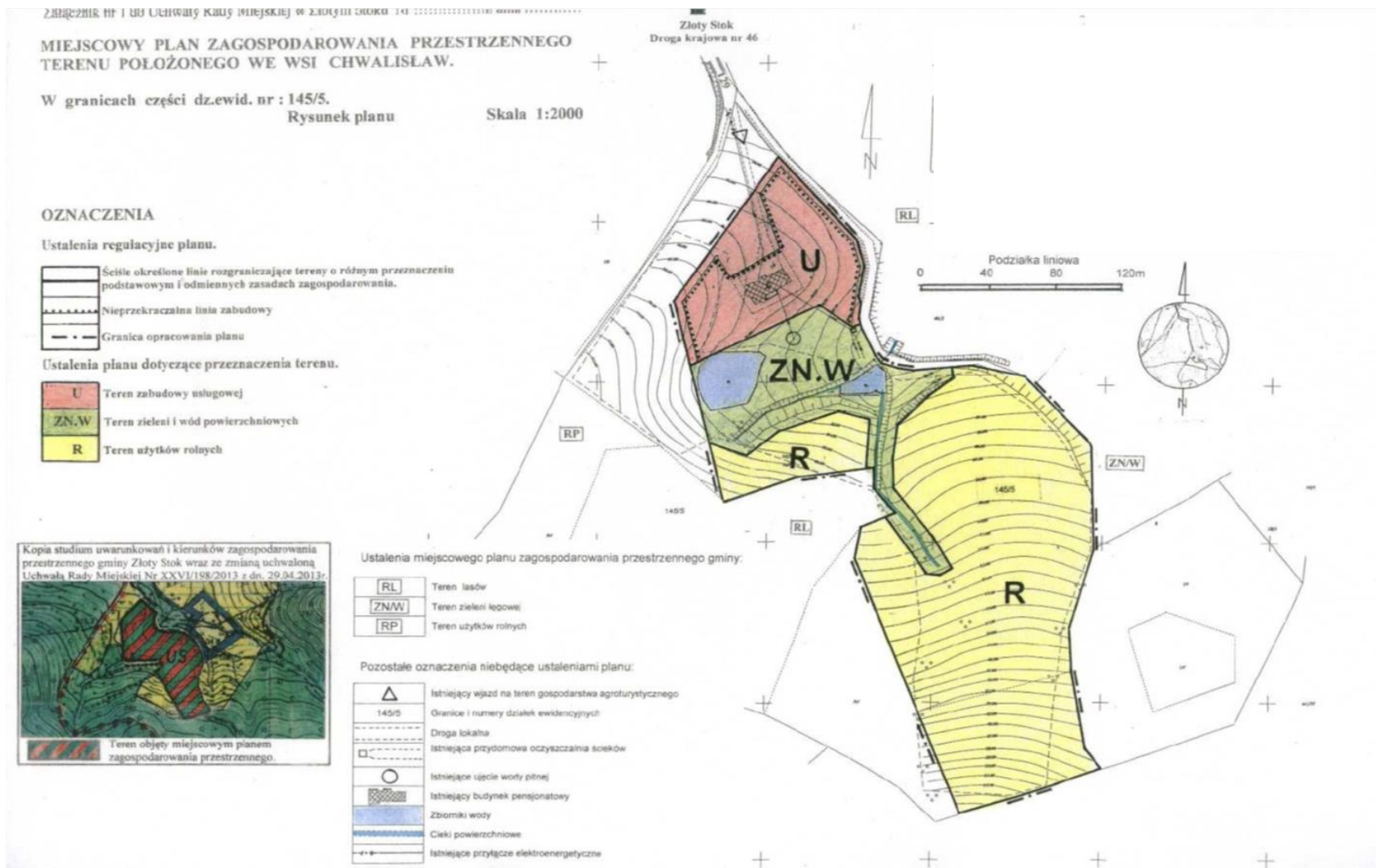
§ 12. Konsekwencją uchwalenia niniejszego planu miejscowego jest wzrost wartości terenu. Ustala się stawkę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 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.

Przewodnicząca Rady:
K. Grzech

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/252/2013
Rady Miejskiej W Złotym Stoku
z dnia 20 grudnia 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/252/2013
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 20 grudnia 2013 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 z późn. zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2013, poz. 594 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 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/252/2013
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 20 grudnia 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 z późn. zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz.U. z 2013, poz. 594 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.