Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka

Dolno.2019.446 z dnia 2019.01.18
Status: Akt obowiązujący
Wersja od: 18 stycznia 2019r.

Wejście w życie:
2 lutego 2019 r.

UCHWAŁA Nr LXII/547/18
RADY MIEJSKIEJ W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ

z dnia 18 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLI/333/17 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka - **Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej** po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bystrzyca Kłodzka" uchwalonego uchwałą nr XLI/412/13 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 28 lutego 2013 r. **uchwala co następuje:**

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w ust. 1 niniejszego paragrafu, zwany w dalszej części uchwały **planem miejscowym**, obejmuje w swych granicach teren położony w Obrębie Międzygórze gmina Bystrzyca Kłodzka zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią planu miejscowego jest:
   1) tekst planu miejscowego - który stanowi treść niniejszej uchwały;

2) rysunek planu miejscowego, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Załączniki o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) plan miejscowy - przepisy niniejszej uchwały wraz z załącznikami,

2) teren - obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy - linia określająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków;

4) wysokość zabudowy - liczba kondygnacji nadziemnych obiektu budowlanego;

5) zabudowa usługowa - przez co rozumie się usługi związane z obsługą turystyki (w szczególności pensjonaty, zajazdy, restauracje, domy turystyczne, hotele), usługi komercyjne, usługi o charakterze społecznym (usługi kultury, zdrowia i opieki społecznej, edukacji i wychowania).

6) w przepisach niniejszej uchwały terminy takie jak: obiekt budowlany, budynek, budowla, stosowane są w znaczeniu jakie nadaje im ustawa Prawo budowlane;

7) pojęcia nie określone w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 4. W planie miejscowym **nie ustala** się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich brak;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obszarów w granicach opracowania planu miejscowego;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego obowiązującymi ustaleniami:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbol identyfikujący teren.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 6.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: **MU** - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenu zgodnie z jego przeznaczeniem takich jak: obiekty towarzyszące garażowo - gospodarcze, drogi wewnętrzne, place manewrowe, miejsca do parkowania dla samochodów, dojścia i dojazdy, uzbrojenie terenu, zieleń.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OPRACOWANIA

Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. Ochrona ładu przestrzennego powinna być realizowana poprzez:

1) zachowanie określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenu;

2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

3) kształtowanie przestrzeni, która tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 8.

1. **W zakresie ochrony czystości wód powierzchniowych i podziemnych:**

1) dla terenów objętych granicami planu miejscowego obowiązują ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry,

2) obszar objęty opracowaniem planu miejscowego leży na terenie Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 339 (Śnieżnik - Góry Bialskie) gromadzącego wodę w czwartorzędowych i starszych od dewonu utworach porowo - szczelinowych.

3) przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem miejscowym należy uwzględnić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszaru, o którym mowa w pkt 1 i 2.

4) nakazuje się respektować w pełni zasady uregulowań gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami zawarte w § 12 ust. 3, 4, 6, niniejszej uchwały.

2. **W zakresie ochrony przyrody**:

1) teren objęty granicami planu miejscowego leży w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika PLH020016 w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia planu zadań ochronnych dla tych obszarów;

2) teren objęty granicami planu miejscowego położony jest w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;

3) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

3. **W zakresie ochrony powierzchni ziemi:** nakazuje się ograniczenie prac niwelacyjnych do zakresu niezbędnego, dla zachowania zasadniczych cech naturalnego ukształtowania konfiguracji terenu i walorów naturalnego krajobrazu.

4. **W zakresie ochrony środowiska przed hałasem i jakości powietrza:**

1) zakazuje się lokalizacji obiektów, urządzeń i instalacji których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego mierzonego na granicach sąsiednich terenów przeznaczenia podstawowego podlegającego ochronie przed hałasem, stosownie do parametrów w przepisach odrębnych;

2) na terenach oznaczonym symbolem **MU** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. **Zasady kształtowania krajobrazu:** wkomponowanie i zharmonizowanie projektowanych obiektów z istniejącym otoczeniem ze szczególnym uwzględnieniem konfiguracji terenu i uwzględnieniem panoram widokowych, poszanowanie zasobów krajobrazu, harmonizowanie celów ekologicznych, społecznych i ekonomicznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych.

§ 9.

1. Dla całego obszaru objętego planem miejscowym ustala się:

1) 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.

2) Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego: nową zabudowę należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu, inspirowaną tradycyjną architekturą sudecką lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu. Projektowana zabudowa gabarytem, bryłą, charakterem, formą architektoniczną, materiałem i detalem architektonicznym winna

nawiązywać do architektury regionalnej oraz w sposób harmonijny wpisywać się w otaczający krajobraz kulturowy

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) w zakresie minimalnych powierzchni działek ustala się powierzchnię minimalną 2,0 m^2;

3) w zakresie minimalnych frontów działek ustala się front minimum 1,0 m;

4) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 35º do 135º.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11.

1. W granicach planu miejscowego zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
2. Realizacja inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami planu miejscowego jest możliwa po przeprowadzeniu procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, która wykaże brak niekorzystnego wpływu na przyrodę tego obszaru.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12.

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   1) teren objęty opracowaniem komunikacyjnie będzie obsługiwany z przyległej drogi powiatowej;
   2) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinny spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo - gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenie działań ratowniczych.
2. Jako elementy infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego ustala się istniejące i projektowane obiekty, urządzenia techniczne, sieci nadziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, które służyć będą zaopatrzeniu projektowanej inwestycji w:

energię elektryczną, wodę, a także odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz uregulowaniom w zakresie odprowadzania ścieków i gospodarki odpadami.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) realizacja ujęć własnych wody;

2) docelowo zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz w przepisach odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe wzdłuż układów komunikacyjnych;

3) w przypadku zaistnienia kolizji przyszłego zagospodarowania z elementami infrastruktury elektroenergetycznej, dopuszcza się możliwość jej przebudowy.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie w oparciu o paliwa ekologiczne, spalane w urządzeniach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Proponuje się wykorzystanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy urządzeń wytwarzających energię do 100 kW, urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się z indywidualnych zbiorników gazu. Docelowo z rozbudowanej sieci gazowej.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w podziemnych kanałach kablowych lub w formie podziemnych linii kablowych;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że lokalizacja tych urządzeń jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej oraz ich sytuowanie nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenu.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposobu ich realizacji

§ 13. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposobu ich realizacji ustala się:

1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach;

2) co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny licząc łącznie z miejscami postojowymi w garażach;

3) dodatkowo co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni usługowej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **MU** ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa.
2. Dopuszcza się:
   1) usługi wbudowane lub usługi jako obiekty wolnostojące;
   2) urządzenia rekreacji;
   3) zieleń towarzyszącą
   4) obiekty towarzyszące garażowo - gospodarcze,
   5) drogi wewnętrzne, place manewrowe, miejsca do parkowania dla samochodów,
   6) dojścia i dojazdy,
   7) uzbrojenie terenu.
2. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy 16,0 m - dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, podpiwniczenie dostosowane do konfiguracji terenu;
   2) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych od 20º - 50º;
   3) projektowana zabudowa gabarytem, bryłą, charakterem, formą architektoniczną, materiałem i detalem architektonicznym winna nawiązywać do architektury regionalnej.
3. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania działek budowlanych:
   1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,20;
   2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,70;
   3) wskaźnik powierzchni zabudowy 0,40;
   4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) minimum 12,0 m od granicy terenu lasu;
      b) minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 3232D.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z zapisami § 13 niniejszej uchwały.
5. Dojazd z drogi powiatowej nr 3232D Domaszków - Międzygórze.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w wysokości 5,0% dla obszaru objętego planem.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bystrzycy Kłodzkiej.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1
MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej po zapoznaniu się z dokumentacją formalno - prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka, w granicach określonych uchwałą nr XLI/333/17 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka, rozstrzyga co następuje:
Informacja o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dyskusji publicznej i możliwości zgłaszania uwag, wraz z podaniem formy składania uwag, była ogłoszona w Tygodniku Powiatowym Euroregio Glacensis Nr 30/1057 z dnia 25 lipca 2018 r., na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Bystrzycy Kłodzkiej oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Bystrzycy Kłodzkiej.
Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu planu miejscowego w dniach od 02.08.2018 r. do 23.08.2018 r. oraz w terminie obligatoryjnym na składanie uwag tj. 14 dni

od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi dotyczące przedmiotowego planu i prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka zyskał akceptację zainteresowanych stron oraz społeczeństwa gminy.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

Program miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla teren położonego w obrębie Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka, w granicach określonych w uchwale nr XLI/333/17 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka, nie zakłada realizacji prac infrastrukturalnych należących do zadań własnych gminy.

Dla potrzeb wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano "Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego".

Powyższa prognoza finansowa dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka w ujęciu zbiorczym pozwala na postawienie tezy, iż planowane przychody przez miasto Bystrzyca Kłodzka (uwzględniając wzrost podatku od gruntu, powstanie podatku od budynków i przychody z udziału miasta w podatku od osób fizycznych) wyniosą około 150 tys. zł w skali roku.