

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dotyczy działek oznaczonych geodezyjnie numerami: 57/7, 57/11 położonych we wsi
Spalona, gmina Bystrzyca Kłodzka

Działki nr 57/7, 57/11 oznaczone są symbolem planu: 1MN/L – teren zabudowy mieszkaniowej i letniskowej.

§ 8. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1) Tereny 1MN/L, 2MN/L, 3MN/L, 4MN/L, 5MN/L, 20MN/L:

- a) ustala się jako przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo - letniskową,
- b) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia rekreacyjne, małą architekturę, zielen średniowysoką i niską ozdobną oraz miejsca parkingowe dla samochodów,
- c) granice projektowanych działek określa rysunek planu,
- d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu (od 7 m do 12 m od granicy działki),
- e) orientacyjne usytuowanie projektowanej zabudowy określa rysunek planu,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 1 pełna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym z możliwością podpiwniczenia do wysokości wynikającej z konfiguracji terenu,
- g) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci pod takim samym kątem 40° - 45°. Główne połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami naturalnymi takimi jak łupek, gont,
- h) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Kotliny Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu. Projektowane obiekty gabarytami, charakterem, formą architektoniczną, materiałem i detalem architektury winny nawiązywać do architektury regionalnej i historycznej zabudowy wsi,
- i) garaże należy projektować jako wbudowane w budynkach lub powiązane z nimi gabarytowo,
- j) maksymalny wskaźnik zabudowy działek do 30%,
- k) dojazdy i dojścia do działek od projektowanych dróg dojazdowych KD-D i KDw,
- l) na działkach należy przewidzieć pojemniki na odpady bytowe,
- m) dopuszcza się w określonych przypadkach możliwość łączenia działek z zachowaniem warunków podanych w punktach jw.,
- n) miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców w granicach poszczególnych działek,
- o) dla części terenu 1MN/L dopuszcza się dokonanie podziałów wtórnych zgodnie z wymogami niniejszego planu na warunkach określonych jw.,
- p) dla terenu 20MN/L należy dokonać podziału terenu na działki z układem komunikacyjnym. Minimalna powierzchnia działki - 1000 metrów. Podział terenu winien być opracowany przez osobę uprawnioną do tego typu projektowania w uzgodnieniu z autorem planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 2) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Spalona i części wsi Nowa Bystrzyca - Gmina Bystrzyca Kłodzka;
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku miejscowego planu oraz oznaczony stosownym numerem i symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia miejscowego planu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt 5, jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne;
- 8) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu;
- 9) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny w obrębie ściśle określonych linii rozgraniczających ulic, placów, wydzielonych ciągów pieszo-jezdnym, ścieżek rowerowych i innych urządzeń powszechnie dostępnych lub określonych za dostępne przez samorządowe władze miejskie lub organy administracji rządowej;
- 10) **odległości i strefy ograniczeń zabudowy** - należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejącego lub projektowanego przeznaczenia terenu, urządzeń i sieci technicznych, dróg i ulic, wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub urządzeń, stosownie do wymaganych standardów technicznych;
- 11) **zabudowie usług turystyki** - należy przez to rozumieć budynek związany z funkcją usług turystyki, hotelarstwa i gastronomii oraz związanymi z tą funkcją urządzeniami towarzyszącymi i komunikacji;
- 12) **terenach usług sportu** - należy przez to rozumieć tereny o obecnym użytkowaniu bez możliwości zabudowy kubaturowej z dopuszczeniem wyciągów i tras narciarskich;
- 13) **zabudowy mieszkalno-pensjonatowej** - należy przez to rozumieć budynek pensjonatowy z funkcją mieszkalną właściciela obiektu oraz pomieszczeniami usługowymi związanymi z tą funkcją takimi jak gastronomia, pomieszczenia administracyjne, gospodarcze i garażowe;
- 14) **zabudowie mieszkalno-letniskowej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny z funkcją letniskową z pokojami gościnnymi oraz pomieszczeniami gospodarczymi i garażami;
- 15) **zabudowie letniskowej** - należy przez to rozumieć budynek letniskowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 16) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dróg dojazdowe, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występują obowiązki Gminy dotyczące budowy, utrzymania i inne dotyczące dróg gminnych;

17) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

18) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na działce, liczoną po zewnętrznym obrysie murów poszczególnych obiektów;

19) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów i nie zaliczone według przepisów szczególnych do przedsięwzięć "mogących znacząco oddziaływać na środowisko".

§ 5. Ustalenia formalno – prawne.

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Spalona i części wsi Nowa Bystrzyca – Gmina Bystrzyca Kłodzka jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, który określa przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu.

§ 6. Przeznaczenie terenów.

...

2) ustalenia szczegółowe w zakresie poszczególnych terenów z uwzględnieniem powyższych symboli literowych oraz podziału numerycznego zawarte są w § 7 niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są spójne z rysunkiem planu miejscowego. Dla przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji ustalenia szczegółowe zawarte są w § 9 niniejszej uchwały;

3) istniejąca oraz projektowana zabudowa realizowana w obrębie poszczególnych terenów wydzielonych w planie miejscowym nie może w żadnym przypadku oddziaływać znacząco na środowisko;

4) nie dopuszcza się realizacji zabudowy w obrębie terenów o innym przeznaczeniu niż podstawowe lub dopuszczalne;

5) tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania dojazdów i uzbrojenia, w zakresie wynikającym z ustaleń planu miejscowego;

6) zasady podziału nieruchomości określają aktualne granice nieruchomości wynikające z geodezyjnej ewidencji gruntów oraz ustalenia planu miejscowego. Dopuszcza się wtórne lub dodatkowe podziały nieruchomości, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w pkt 7;

7) podziały nieruchomości wtórne lub dodatkowe mogą być dokonywane na podstawie projektu zagospodarowania terenu nieruchomości, spójnego z ustaleniami niniejszego planu i zgodnego z przepisami odrębnymi oraz sporządzonego przez osobę przygotowaną zawodowo, posiadającą uprawnienia urbanistyczne lub architektoniczne i wpisaną na listę izby samorządu urbanistów albo architektów;

8) przy projektowaniu budynków na terenie wsi zaleca się zapoznanie z opracowaniem „Architektura regionalna pogranicza Kłodzko - Orlickiego” przygotowanym przez Starostwo Powiatowe w Kłodzku w celu prawidłowego zastosowania do projektowania materiałów detalu architektury, formy dachów itp.

§9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu.

1) projektowane tereny obsługiwane będą układem komunikacji kołowej zawartym w granicach planu miejscowego – drogą wojewódzką nr 389 -1KD-Z, drogą powiatową 2KD-Z, drogami gminnymi 9KD-L, 3KD-D, 4KD-D, 8KD-D, drogami wewnętrznymi 5KDw, 6KDw włączonymi do drogi dojazdowej 4KD-D oraz 7KDw włączoną do drogi powiatowej 2KD-Z;

2) część terenów obsługiwana będzie wspomagająco ciągami pieszo – jezdniowymi 1KD-X 2KD-X oraz ciągami pieszymi KD-Y;

3) droga zbiorcza 1KD-Z w ciągu drogi wojewódzkiej nr 389 z parkingiem ogólnodostępnym KP:

a) szerokość w liniach rozgraniczających wg obecnych granic działek. Dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora udokumentowany projektem przebudowy drogi,

b) szerokość jezdni – 6metrow,

...

6) drogi dojazdowe 3KD-D, 4KD-D i 8KD-D:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 do 15 metrów

b) szerokość jezdni - 5 metrów;

...

10) parkingi i stanowiska postojowe dla samochodów należy projektować wg standardów projektowych i technicznych dla trwałego urządzenia parkingów;

11) nawierzchnię utwardzoną parkingów i dróg manewrowych należy izolować od podłoża gruntowego materiałem nie przepuszczającym wodę;

12) parkingi wyposażać w kanalizację ścieków z wód opadowych i roztopowych oraz urządzenia do oczyszczania ww. ścieków;

13) ścieki z zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po ich oczyszczeniu odprowadzić do wskazanego w pozwoleniu wodno-prawnym odbiornika.

§10.

1. Zasady i ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i systemów infrastruktury technicznej

1) jako elementy infrastruktury technicznej terenu ustala się istniejące i planowane: działki, obiekty, urządzenia techniczne, sieci nadziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, które służą lub będą służyć zaopatrzeniu terenów zabudowy i zagospodarowania w energię elektryczną, wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych, przyłącza teletechnicznego oraz odprowadzeniu ścieków bytowych, opadowych, komunalnych lub przemysłowych;

2) dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii obiektów, urządzeń technicznych i sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi z zakresu infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą powodowały znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zasadę sytuowania nowych odcinków sieci uzbrojenia terenu technicznego w obrębie linii rozgraniczenia dróg, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, po uzyskaniu zgody i warunkach technicznych określonych przez zarządcę drogi dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń i budowli na innych terenach przeznaczenia podstawowego pod warunkiem nie zakłócania funkcji tych terenów i po uzyskaniu zgody właścicieli lub zarządców;

4) do istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń technicznych nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu dla innych zarządców, w cel nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy na warunkach uzgodnionych z właścicielami terenów;

5) wszelkie obiekty infrastruktury technicznej, a w szczególności wod. – kan., elektryczne, ciepłownicze należy realizować zgodnie z opracowaniami rozwoju gminnej infrastruktury technicznej;

2. Ustala się zasady zaopatrzenia zabudowy w wodę przeznaczoną do celów bytowych z lokalnych ujęć wody i studni głębinowych na działkach inwestorów.

3. Ustala się zasady odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub ekologicznych oczyszczalni ścieków. Docelowo do projektowanego zbiorczego kolektora sanitarnego.

4. Ustala się zasady odprowadzania wód deszczowych powierzchniowo lub do istniejących rowów melioracyjnych. Docelowo do sieci zbiorczej kanalizacji deszczowej.

5. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

1) opady komunalne nakazuje się gromadzić w odrębnych pojemnikach i kontenerach, usytuowanych na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy, stwarzając warunki segregacji tych odpadów na miejscu;

2) nakazuje się systematyczne opróżnienie pojemników i kontenerów, określonych w pkt 1 niniejszego ustępu, przez specjalistyczną służbę komunalną;

3) ustala się, że odpady komunalne będą w całości wywożone na komunalne składowisko odpadów;

4) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6. Ciepło dla celów bytowych i grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w urządzeniach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wyjątkowo stosowanie wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych.

7. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną istniejącej i planowanej zabudowy z istniejących obiektów, urządzeń i sieci elektroenergetycznych; rozbudowanych przez właściciela sieci o nowe jej odcinki i stacje transformatorowe odpowiednio do zapotrzebowania nowych odbiorców:

1) zachowuje się bez zmian istniejące przeznaczenie obiektów, urządzeń i sieci istniejących, które służą zaopatrzeniu w energię elektryczną obszar w granicach planu miejscowego oraz zapewniają jego przesył na zewnątrz tego obszaru;

2) ustala się zasadę wyposażenia projektowanej zabudowy w przyłącza teletechniczne przy udziale istniejących sieci funkcjonujących operatorów rozbudowanej przez właściciela tych sieci o nowe jej odcinki.

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i środowiska naturalnego:

1) tereny objęte planem miejscowym leżą w zasięgu następujących obszarów chronionych:

a) obszar chronionego krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich. Stwarza to obowiązek stosowania się do zakazów i nakazów oraz przestrzegania zasad zagospodarowania i ochrony walorów przyrodniczo - krajobrazowych określonych w rozporządzeniu nr 18/98 Wojewody Wałbrzyskiego z dnia 17 grudnia 1998 r.

b) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk NATURA 2000 oraz w potencjalnym, specjalnym obszarze ochrony siedlisk z tzw. „Shadows List”;

2) realizacja projektowanej zabudowy nie może naruszać zasad ochrony środowiska naturalnego obowiązujących dla tych chronionych obszarów, ani pogorszyć stanu lub uszczuplić jego zasobów i walorów oraz uwzględniać występujące tu siedliska roślin i zwierząt poddanych ochronie, a w szczególności: dziewięcisiłu bezłodygowego, kukulki (storczyka) i podkolana białego oraz jastrzębia, orzechówki i pustulki;

3) celem ochrony środowiska, gleby, wód powierzchniowych i wglębnych przed zanieczyszczeniami należy:

a) wewnętrzne drogi dojazdowe, chodniki, parkingi i place wykonać jako utwardzone,

b) gospodarkę ściekową oraz odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób określony w § 10,

c) gospodarkę cieplną rozwiązać w sposób określony w § 10,

d) bezwzględnie zachować istniejący na działkach starodrzew oraz kompleksy zieleni oznaczone na rysunku planu,

e) na odpady stałe przewidzieć kontenerowe zbiorniki odpadów. Wywóz odpadów na zasadach umowy z komunalną służbą,

f) tereny działek budowlanych zagospodarować zielenią ozdobną niską i średniowysoką,

g) powierzchnie parkingów samochodowych i placów manewrowych nakazuje się wykonać

- z trwałej, nieprzepuszczalnej nawierzchni, by zanieczyszczone wycieki z samochodów w postaci: paliw, olejów i smarów nie przenikały do ziemi,
- h) ścieki opadowe z utwardzonych powierzchni parkingów samochodowych i placów manewrowych należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych i dopiero po neutralizacji odprowadzać do wskazanych odbiorników powierzchniowych. Docelowo do kanalizacji deszczowej,
- i) nakazuje się udrożnić i zapewnić stałą konserwację otwartych rowów odwadniających,
- j) nakazuje się oczyścić brzegi wód powierzchniowych oraz zadbać o dobry stan czystości wód w tych ciekach,
- k) nakazuje się zabezpieczenie dostępności komunikacyjnej do koryt płynących wód powierzchniowych celem umożliwienia dokonywania w ich obrębie niezbędnych prac konserwatorskich i regulacyjnych,
- l) zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach wyznaczonych terenów przeznaczenia podstawowego lub działek budowlanych, zgodnie z parametrami określonymi w przepisach odrębnych,
- m) zakazuje się wprowadzania do miejscowego środowiska przyrodniczego obcych mu gatunków roślin, a także ich form rozwojowych,
- n) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni ozdobnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o wybór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku,
- o) nakazuje się zachować i chronić całość istniejącej zieleni i lasów na wyznaczonych terenach o tym przeznaczeniu a także enklawy i zespoły zieleni wysokiej;
- 4) ustala się ochronę konserwatorską dla budynków nr 3 (Leśniczówka), 4, 5, 7 (budynki mieszkalno – gospodarcze) oraz budynku schroniska „Jagodna” figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa. Wszelkie poczynania inwestycyjne dotyczące przebudowy, rozbudowy i adaptacji wymagają opinii i uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed przystąpieniem do opracowania dokumentacji Projektowej;
- 5) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej.

§ 13. Ustalenia końcowe:

1. Sprawy nieuregulowane niniejszą uchwałą, a dotyczące ładu przestrzennego, należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Spalona i części wsi Nowa Bystrzyca zatwierdzonym Uchwałą nr XX/153/07 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 28 grudnia 2007 r.

KIEROWNIK
Wydziału Urbanistyki i Planowania
Dorota Łukasik
Dorota Łukasik

Otrzymują:

1. Adresat
2. UP a/a

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych - RODO), pragnę przekazać, że informacja przetwarzania danych osobowych w Urzędzie Miasta i Gminy Bystrzyca Kłodzka dostępna jest na stronie internetowej www.bystrzycaklodzka.pl w zakładce RODO - Klauzula Informacyjna oraz w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem www.bip.ug-bystrzycaklodzka.dolnyslask.pl w zakładce Klauzula Informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych.