



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 lutego 2025 r.

Poz. 902

UCHWAŁA NR IX/81/2025 RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU

z dnia 13 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Płonica w gminie Złoty Stok, w granicach działki ewid. nr 26.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr II/14/2024 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 11 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Płonica, gmina Złoty Stok, w granicach działki ewidencyjnej nr 26, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok zatwierdzonego uchwałą nr XXI/145/2000 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 12 grudnia 2000 r. - Rada Miejska w Złotym Stoku uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Płonica w gminie Złoty Stok, w granicach działki ewidencyjnej nr 26.

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w niniejszym ustępie przedstawiają:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący **załącznik graficzny nr 1** do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

- 1) o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - **załącznik nr 2**;

- 2) dane przestrzenne - **załącznik nr 3**.

4. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;

- 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 6) krajobrazu priorytetowego.

§ 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

- 1) w tekście niniejszej uchwały;
- 2) na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:
 - a) granic obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) przeznaczenia terenu, oznaczonego stosownym symbolem literowym;
- 3) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt 2 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnią funkcję informacyjną.

§ 3. 1. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **plan miejscowy** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Płonica w granicach działki ewidencyjnej nr 26;
- 3) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **rysunek planu miejscowego** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na mapie zasadniczej 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 planu miejscowego oraz oznaczony symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia planu miejscowego;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego;
- 7) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt 5.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się i określa następujące tereny:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony w rysunku planu symbolem „MN”;
- 2) **teren drogi zbiorczej** oznaczony w rysunku planu symbolem „KDZ”.

2. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej „MN”** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zieleń urządzone, komunikacja wewnętrzna, wolnostojące budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, infrastruktura techniczna, obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.**

3. **Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego jako „MN”:**

- 1) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano w rysunku planu, tj. w odległości 8,0 m od drogi powiatowej oraz 6,0 m od dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych;

- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 1 pełna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 9 m;
- 3) wprowadza się nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 4) dopuszcza się zastosowanie materiałów elewacyjnych w naturalnych kolorach, takich jak: kamień o jasnych odcieniach, cegła klinkierowa lub silikatowa, ceramika, drewno, metal lub niebarwione szkło;
- 5) dachy strome, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod takim samym kątem w przedziale 35-45 stopni, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innym, naturalnym materiałem budowlanym powszechnie stosowanym w miejscowym budownictwie, w kolorze czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) architektura obiektów winna nawiązywać pod względem bryły i kubatury do zabudowy charakterystycznej dla lokalnego budownictwa lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 9) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,10,
 - b) maksymalny: 0,20;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, w tym miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - b) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
 - c) miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części;
- 11) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 7 m. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połaci takie jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu;
- 12) wprowadza się zakaz lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej takiej jak maszty telewizyjne i wieże telekomunikacji komórkowej.

4. Dla **terenu drogi zbiorczej „KDZ”** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) celem zapewnienia prawidłowych parametrów drogi zbiorczej należy poszerzyć istniejącą drogę powiatową do 20 m, z czego w granicach planu należy wydzielić pas terenu o szerokości 10 m;
- 2) w granicach wydzielonego pasa terenu zlokalizowana została jako napowietrzna linia elektroenergetyczna nN 0.4 kV;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1. Obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej – drogą powiatową powiązaną z drogą wojewódzką DW390 oraz drogą lokalną (dz.nr 14).

2. Na obszarze objętym planem miejscowym dla terenu MN dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 6 m włączonych do drogi powiatowej oznaczonej w rysunku planu symbolem KDZ oraz drogi lokalnej.

§ 6. Zasady i ustalenia w zakresie uzbrojenia terenów i systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z wodociągu gminnego, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowej dystrybucyjnej sieci wodociągowej wraz z przyłączami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla istniejącej sieci wodociągowej (W100) należy uwzględnić zachowanie pasa wolnego od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków jej rozbudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
- 3) dla projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej (Ks) należy uwzględnić zachowanie pasa wolnego od zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu MN, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z obowiązującym w Gminie regulaminem utrzymania czystości i porządku;
- 2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

5. Ciepło dla celów bytowych i grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w instalacjach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym także mikroinstalację do 50 kW wykorzystującą energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji dystrybucyjnej sieci gazowej także poprzez tę sieć odpowiednio do potrzeb, w oparciu o przepisy odrębne.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych wraz z przyłączami zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN 0,4kV należy uwzględnić zachowanie pasów technologicznych o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m, po 3,5 m po każdej ze stron od osi przewodów, co zapewni ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy. W pasie technologicznym zakazuje się: sytuowania paneli fotowoltaicznych, nasadzeń roślinnością o rozbudowanym systemie korzennym. Planowanie robót budowlanych w odległości od skrajnych przewodów mniejszej niż 5,0 m od napowietrznej linii niskiego napięcia – należy dokonać uzgodnień branżowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Należy zapewnić dostęp i dojazd do istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych i usuwania awarii na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na dachach i zadaszeniach obiektów mieszkalnych, usługowych i gospodarczych oraz wolnostojących zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **W zakresie telekomunikacji** dopuszcza się budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy zapewnić wolny od zabudowy pas terenu wzdłuż drogi lokalnej dla ewentualnych przedsięwzięć infrastrukturalnych ujętych w stosownych normach i przepisach. Sytuowanie nowych sieci – w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych. Dopuszcza się lokalizowanie naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz dostępu do tych urządzeń i sieci w trybie zwykłej eksploatacji jak i w trybie awaryjnym- na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady i ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem miejscowym leży poza granicami obszarów chronionych oraz znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo Wodne.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych;
- 2) należy zapewnić ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 8. Zasady i ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Na całym obszarze planu miejscowego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe. Wszelki 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. Zgodnie z zarządzeniem nr 1058/2024 Burmistrza Złotego Stoku z dnia 23.04.2024 r. w sprawie przyjęcia i prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Złoty Stok wyznacza się w niniejszym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice historycznego układu ruralistycznego wsi jako zabytku nieruchomego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków.

§ 9. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości: ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w granicach wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ustala się:

1. Minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 15 m.
2. Minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenu zabudowy mieszkaniowej: 1500 m².
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30 stopni, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.
4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z potrzeb oraz przepisów odrębnych.
5. Możliwość wydzielenia wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 6 m.
6. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 11. Ustalenia końcowe:

1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Złoty Stok.

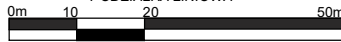
Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Złotym Stoku:
Piotr Ogielski

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku nr IX/81/2025 z dnia 13 lutego 2025 r.

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

Nr kanc.:PODGiK.6642.985.2024

SKALA 1:1000
PODZIAŁKA LINIOWA



Województwo: dolnośląskie

Powiat: zqbkowicki

Jednostka ewidencyjna: 022407_5, Złoty Stok - Obszar Wiejski

Obręb: 0005, Płonica

MAPA ZASADNICZA

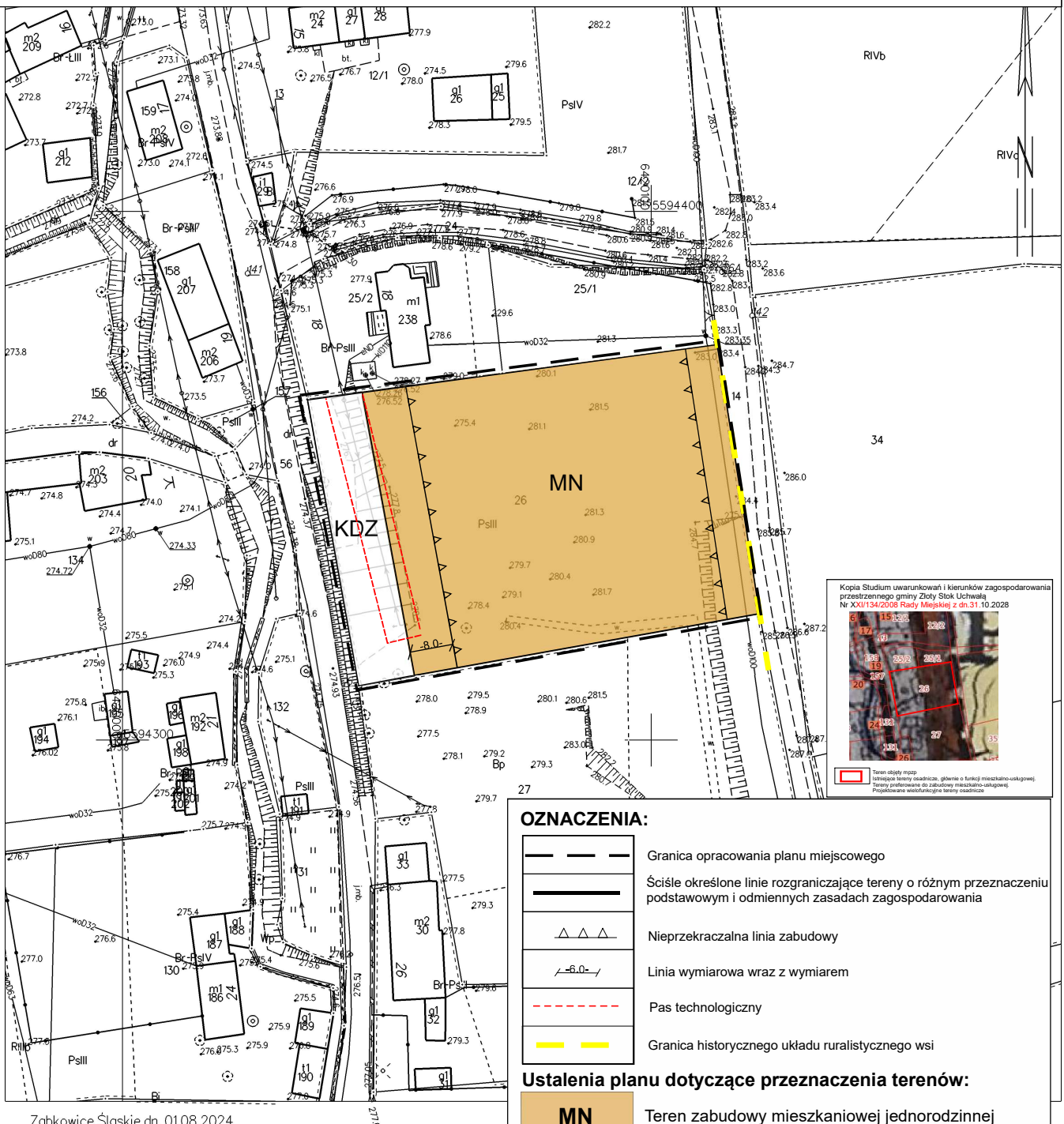
obr. Płonica 0005: dz. 26

Sekcje mapy: 6.134.10.05.4; 6.134.11.01.3; 6.134.11.01.1; 6.134.10.05.2

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PŁONICA
W GRANICACH DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 26**



Ząbkowice Śląskie dn. 01.08.2024
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Dokument został podpisany elektronicznie

OZNACZENIA:

	Granica opracowania planu miejscowego
	Ścisłe określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i odmiennych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Linia wymiarowa wraz z wymiarem
	Pas technologiczny
	Granica historycznego układu ruralistycznego wsi

Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenów:

MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KDZ	Teren drogi zbiorczej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/81/2025
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 13 lutego 2025 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 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 nim 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 pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/81/2025

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 13 lutego 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę