



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 stycznia 2026 r.

Poz. 326

UCHWAŁA NR XIX/129/2025 RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU

z dnia 23 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Mąkolno, gmina Żłoty Stok w granicach działki ewidencyjnej nr 721/3 oraz części działki ewidencyjnej nr 920/9

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 2025 r. poz. 1153), 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 VIII/69/2024 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mąkolno, gmina Żłoty Stok w granicach działki ewidencyjnej nr 721/3 oraz części działki ewidencyjnej nr 920/9, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żłoty Stok zatwierdzonego uchwałą nr XLI/323/2022 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 30 listopada 2022 r. Rada Miejska w Żłotym Stoku postanawia, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Mąkolno, w granicach działki ewidencyjnej nr 721/3 oraz części działki ewidencyjnej nr 920/9. 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.
2. 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.
3. 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 granicach obrębu geodezyjnego Mąkolno w granicach działki ewidencyjnej nr 721/3 oraz części działki ewidencyjnej nr 920/9;
- 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 usługowej** oznaczony w rysunku planu symbolem „U”;
- 2) **teren zieleni naturalnej** oznaczony w rysunku planu symbolem „ZN”;
- 3) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczony w rysunku planu symbolem „1KDD” i „2KDD”.

2. Dla terenu zabudowy usługowej „U” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa usługowa w tym: usługi turystyczne, usługi nauki, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa rekreacyjna, zieleni urządzonej, 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 gospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego jako „U”:**

- 1) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano w rysunku planu tj. w odległości 6,0 m od dróg wewnętrznych oraz 20 m od drogi zbiorczej (droga wojewódzka DW390);
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 3 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m;
- 3) wprowadza się nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, uwzględniających walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie. Zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 4) dopuszcza się zastosowanie materiałów elewacyjnych takich jak: tynk elewacyjny, kamień o jasnych odcieniach, cegła klinkierowa lub silikatowa, ceramika, drewno;
- 5) dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem w przedziale 25-45 stopni, pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnej dla ceramiki, w kolorze czerni i brązu;
- 6) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla lokalnego budownictwa (sudecką) oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej. Pod względem skali, bryły i formy architektonicznej nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej obszaru, wkomponowana w otaczający krajobraz i ukształtowanie;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 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 usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej minimum 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, 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 jako terenowe utwardzone w całości lub części;
- 11) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem usługowym lub mieszkaniowo-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;
- 13) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów masztowych, montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanym od strony przestrzeni publicznych elewacji budynków.

4. Dla terenu drogi dojazdowej „1KDD” i „2KDD” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach planu znajduje się istniejąca droga dojazdowa w obrębie działki ewidencyjnej nr 721/3, obsługująca użytki rolne i leśne;
- 2) droga wewnętrzna, droga klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających – od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenu zieleni naturalnej „ZN” obowiązują następujące ustalenia: teren zieleni naturalnej pełniący funkcję izolacyjną, bez prawa zabudowy.

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1. Obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie projektowanym układem komunikacji kołowej wewnętrznej w powiązaniu z istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej (drogą wojewódzką DW390) wykorzystując istniejące i projektowane zjazdy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym dla terenu „U” dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 6 m włączonych do dróg lokalnych zgodnie z ukształtowaniem terenu.

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

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z wodociągu miejskiego w przypadku, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki jego budowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 miejskiej kanalizacji sanitarnej, w przypadku jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki jej budowy, 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. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu „U” - 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. Wszystkie nowe sieci należy projektować jako sieci doziemne. Wzdłuż istniejącej kablowej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN 0,4 kV – należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,4 m (po 0,7m po każdej ze stron od osi linii). 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. Wszystkie nowe sieci projektować jako sieci doziemne. 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 w granicach obszaru chronionego (Otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego) oraz częściowo w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego i Obszaru chronionego Natura2000 Góry Złote oraz korytarza ekologicznego Góry Złote-Góry Sowie GKZ-7B. Obszar znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo Wodne.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) dla terenu zabudowy usługowej „U” - obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi – w szczególności przepisy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych. Należy zachować istniejące ukształtowanie terenu z pozostawieniem przydrożnej skarpy bez naruszania jej struktury. Modyfikacją może ulec jedynie skarpa kolidująca z projektowanym zjazdem drogowym;
- 3) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ochrony krajobrazu należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący wysoki drzewostan porastający brzeżne partie terenu w tym wszystkie skarpy terenowe. Szpalery oraz skupiska drzew mają pełnić nie tylko rolę izolacyjną dla planowanej zabudowy, ale również dekoracyjną i ochroną. Dopuszcza się jedynie ochronną, niewielką wycinkę drzew i krzewów mało wartościowych w celach porządkowych;
- 5) ustala się stosowanie rozwiązań technologicznych zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gruntu, wód gruntowych i podziemnych;
- 6) należy stosować się do zakazów zawartych w Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

3. Należy zapewnić ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

4. 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.

§ 8. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości: Ustala się stawkę procentową w wysokości **1%** 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.

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. **W granicach wyznaczonego terenu zabudowy usługowej (U) oraz terenu zieleni naturalnej (ZN), ustala się:**

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 50 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenu zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej: 5000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90⁰ z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30 stopni, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów;
- 4) możliwość wydzielenia wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 6 m.

2. **W granicach planu oznaczonego symbolem terenu: 1 KDD, 2 KDD ustala się:** podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i przeznaczeniach.

3. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

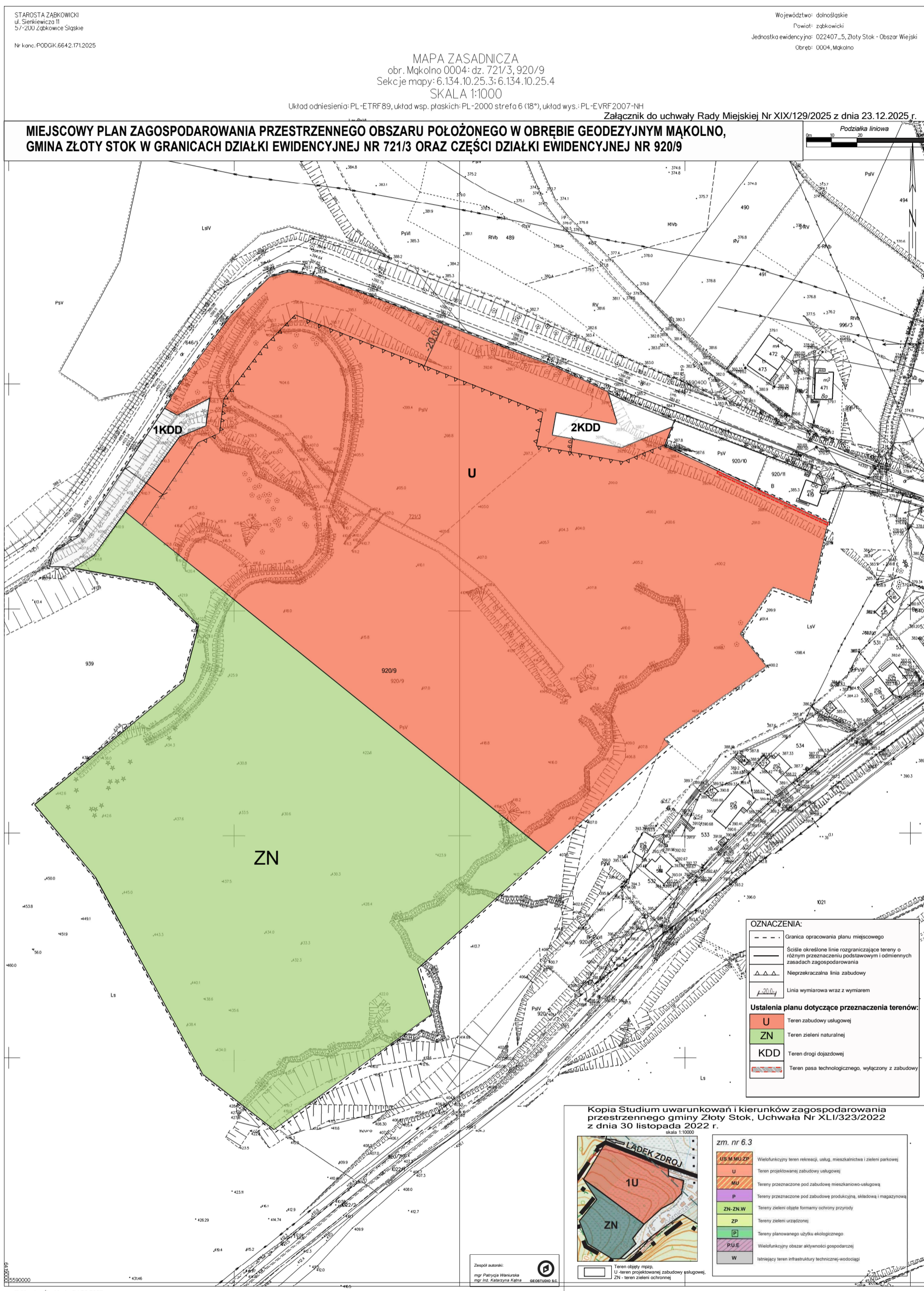
§ 10. 1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Złotym Stoku:
Elżbieta Ruszkowska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIX/129/2025 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 23 grudnia 2025 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/129/2025
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 23 grudnia 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483) Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nich zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/129/2025
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 23 grudnia 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