



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 15 lipca 2014 r.

Poz. 3229

### UCHWAŁA NR XXXVIII/282/2014 RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU

z dnia 30 czerwca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płonica**

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 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXII/235/2013 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Płonica oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i 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 Płonica w granicach działki ewidencyjnej nr 167/6.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 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 niemających zastosowania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości.
- 3) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 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 Płonica w granicach działki ewidencyjnej nr 167/6.

- 2) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, 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 różnorodne nieuciążliwe usługi towarzyszące projektowanej zabudowie mieszkaniowej..

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w rysunku planu symbolem „MN”
- 2) Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi oznaczony w rysunku planu symbolem „ZZ” który należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.

2. Zabrania się wprowadzania w obręb terenów „MN” i „ZZ” usług, magazynów i składowisk uciążliwych dla środowiska.

### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

§ 5. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu na dotychczasowych zasadach poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 3181D oraz lokalnej drogi oznaczonej na mapie numerem ewidencyjnym 167/3.

2. W granicach terenu objętego miejscowym planem należy wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów i pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 6. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następujące zasady:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanych podmiotów z istniejącej sieci elektroenergetycznej na terenie wsi.
- 2) Zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy) zostanie określony w warunkach przyłączenia.
- 3) Nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się następujące zasady: dostawa wody pitnej do projektowanych obiektów z wykorzystaniem istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej przebiegającej prawie w całości w granicach terenu „ZZ”.

3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się następujące zasady:

- 1) Odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowej oczyszczalni ścieków.
- 2) Odprowadzenie wód opadowych z terenu objętego planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

5. Ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o projektowane źródła energii stosując wysokosprawne systemy z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych opartych o źródła ekologiczne.

6. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy

7. Włączenie obiektów do sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej linii telefonicznej przebiegającej przez teren objęty niniejszym planem.

8. Dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń przekaźnikowych z wyjątkiem wieżowych.

## **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 winne być zharmonizowane z krajobrazem oraz sąsiadującą zabudową.

3. W nowo realizowanych obiektach należy stosować maksymalną wysokość nieprzekraczającą jednej kondygnacji nadziemnej z dodatkowym użytkowym poddaszem (maks. 7 metrów).

4. Dachy winne być strome o połaciach nachylonych w granicach 15 –45 stopni dwu lub wielospadowe, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym lub ciemnoszarym.

5. Ustala się elewacje obiektów w kolorze pastelowym.

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

7. Dla budynków gospodarczych ustala się jedną kondygnację nadziemną przy maksymalnej wysokości 5,0 m.

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

9. Określa się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu „MN” w wysokości 60%.

10. Warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej nr 167/3.

11. Ustala się wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej, minimalny – 0,1 i maksymalny – 0,2 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

12. Łącznie powierzchnie zabudowane i utwardzone nie mogą przekraczać 40% powierzchni nieruchomości.

13. Dla zabezpieczenia potrzeb postojów samochodów osobowych i pojazdów w granicach każdej z wydzielonych działek należy zaprojektować 3 miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi, wykorzystując głównie północną część terenu między nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi lokalnej.

## **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

§ 8. 1. Odstępuje się od określenia zasad i warunków scalania nieruchomości.

2. Zakazuje się wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

3. Dla terenu zabudowy jednorodzinnej (MN) ustala się minimalną wielkość działek wynosząca 1000 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działek w przedziale 20–40 m.

4. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi lokalnej – 90 stopni z tolerancją do 25%.

## **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU**

§ 9. Na terenie objętym planem dopuszcza się do czasu realizacji ustaleń planu rozwiązania tymczasowe, polegające na dotychczasowym użytkowaniu terenu, realizacji zamierzeń niebędących obiektami budowlanymi.

## **OGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU W TYM ZAKAZU ZABUDOWY, WYNIKAJĄCE Z PRZYJĘTEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW, POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA I PRAWIDŁOWEGO GOSPODAROWANIA ZASOBAMI PRZYRODY**

§ 10. 1. Należy respektować ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. (MP 2011, nr 40, poz. 451), – J.C.W.P. Nysa Kłodzka od Ścinawki do oddzielenia się Młynówki Pomianowskiej o kodzie PLRW60001012333, która stanowi część scalonej części wód Nysa Kłodzka do zbiornika Topola.

2. Dla ochrony środowiska zakazuje się wprowadzenia w granice terenu objętego planem przedsięwzięć znacząco 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.

3. Należy ściśle przestrzegać wymogów określonych w niniejszej uchwale, szczególnie w zakresie przeznaczania części terenu do zagospodarowania zielenią oraz ochrony towarzyszącej zieleni wysokiej.

4. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem wprowadza się kategorię zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków powierzchniowych.

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

6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż dla terenu „MN” obowiązują standardy akustyczne określone w odrębnych przepisach prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych.

7. Zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach wyznaczonego terenu.

8. Ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonych pod objekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone.

9. Masy ziemi usuwane i przemieszczane podczas realizacji ustaleń planu mogą być wykorzystane na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Burmistrza Złotego Stoku.

10. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenów komunikacji w tym miejsc postojowych, w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych.

11. W przypadku występowania zagrożeń określonych w punkcie 10 na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

12. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

13. Przy prowadzeniu prac budowlanych należy się kierować zasadą jak najmniejszej ingerencji w ukształtowanie terenu, unikając wytwarzania nowych form morfologicznych poprzez wprowadzenie widocznych w krajobrazie nasypów lub skarp terenowych.

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

### **ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ARCHEOLOGICZNYCH ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

§ 11. 1. Teren planu położony jest w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Płonica. Na tym obszarze obowiązują następujące zasady :

- 1) realizując ustalenia planu należy utrzymać przestrzenne założenie wiejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczenie w układzie historycznych podziałów własności i funkcjonalnych, w tym ulic i sieci dróg.
- 2) nową zabudowę należy kształtować z poszanowaniem istniejącej historycznej tkanki układu ruralistycznego jako jej uzupełnienie i kontynuację.
- 3) budynki wolno stojące mieszkalne, mieszkalno-gospodarcze i gospodarcze winny być realizowane kalenicą prostopadle lub równoległe do drogi, w technologii tradycyjnej w elewacjach tynkowanych w stonowanej kolorystyce i dachach pokrytych dachówką w kolorach naturalnej ceramiki tj. czerwonym, brązowym, czarnym lub ciemnoszarym.

2. Nie należy wprowadzać nowych dominant architektonicznych oraz stosować substandardowe materiały wykończeniowe budynków.

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem „MN” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością wykorzystania części obiektów na cele usługowe.
- 2) Komunikacja wewnętrzna.
- 3) Towarzysząca zieleni urządzona.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej przeznacza się środkową i zachodnią część działki rolnej nr 167/6 wydzielając tryz działki budowlane.

3. Dla placów postojowych, dojazdów i komunikacji pieszej przeznaczają się część terenu położoną w sąsiedztwie obiektów budowlanych w granicach między linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi lokalnej.

4. Na terenach zieleni urządzonej dopuszcza się budowę obiektów i elementów małej architektury służącej potrzebom związanym z rekreacją i odpoczynkiem.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania obiektów:

- 1) Podstawową formą zabudowy winny być budynki wolno stojące z poddaszem użytkowym z możliwością podpiwniczenia.
- 2) Gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy na terenie wsi z uwzględnieniem położenia i ekspozycji.
- 3) Wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 7 m.
- 4) Ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem frontu działki, z którego odbywa się wjazd na działkę.
- 5) Dopuszcza się garaże wolno stojące lub wbudowane.
- 6) Dachy na budynkach mieszkalnych i garażach: forma kalenicowa dwu- lub wielospadowa o jednakowym nachyleniu głównych połaci w granicach od 15 do 45 stopni z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem.
- 7) Wymagane pokrycie dachu to dachówka w kolorach czerwonym, brązowym, czarnym lub ciemnoszarym.

6. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem „ZZ” wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Świda
- 2) należy zachować dotychczasową formę zagospodarowania
- 3) wprowadza się absolutny zakaz sytuowania jakiegokolwiek zabudowy.

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 13. Konsekwencją uchwalenia planu jest wzrost wartości nieruchomości, dla której ustala się stawkę wzrostu wysokości 30 %.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady:  
*K. Grzech*

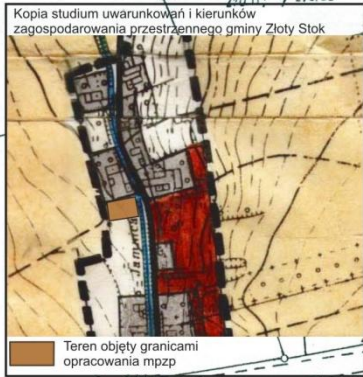
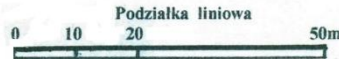
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVIII/282/2014 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 30 czerwca 2014 r.

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku Nr ..... z dnia .....

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI PŁONICA**

Rysunek planu w skali 1:1000

dz.ewid. nr 167/6



**OZNACZENIA**

Ustalenia regulacyjne:

	Ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i odmiennych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Granica opracowania planu

Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenu:

	<b>MN</b> Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	<b>ZZ</b> Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi

Pozostałe oznaczenia niebędące ustaleniami planu:

	Granica zabytkowego układu ruralistycznego wsi
	Zabytkowe obiekty
	Stłopowa stacja transformatorowa
	Linia elektroenergetyczna 20kV
	Linia elektroenergetyczna niskiego napięcia
	Napowietrzna linia telefoniczna
	Przesyłowa sieć wodociągowa w 80
	Orientacyjny przebieg granic wydzielonych działek budowlanych

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVIII/  
/282/2014 Rady Miejskiej w Złotym Stoku  
z dnia 30 czerwca 2014 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. 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 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 poza budżetowych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/  
/282/2014 Rady Miejskiej w Złotym Stoku  
z dnia 30 czerwca 2014 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 2012 r., poz. 647) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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.