

**Projekt**

z dnia 7 lutego 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU**

z dnia 7 lutego 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Błotnica w gminie Żłoty Stok**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/271/2022 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 31 marca 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w granicach wsi Błotnica w granicach działki ewid. nr 68/11 oraz części dz. ewid. nr 56/1 i 55/2, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żłoty Stok zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/194/2021 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 20 maja 2021 r. - Rada Miejska w Żłotym Stoku postanawia, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Błotnica w gminie Żłoty Stok w granicach działki ewidencyjnej nr 68/11 oraz części działek ewidencyjnych nr 56/1 i 55/2.

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w ustępie 1 niniejszego paragrafu stanowią:

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 rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik Nr 2;

2) 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 3;

3) załącznik nr 4 zbiór danych przestrzennych.

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.** Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

1. w tekście niniejszej uchwały;

2. na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) 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.** 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 wsi Błotnica w granicach dz.ewid. nr 68/11 oraz części działek ewid. nr 56/1 i 55/2

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;

8. urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

## **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 dojazdowej oznaczony w rysunku planu symbolem „KDD”;
- 3) teren koryta rzeczno-potoku Pusta oznaczony w rysunku planu symbolem „WS”.

2. Dla terenu mieszkaniowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna;
- 3) zasady gospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - a) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano na rysunku planu tj. w odległości 10,0 m od granicy drogi lokalnej i od granicy oczyszczalni ścieków (IKO) zlokalizowanej na terenie działki 68/10 oraz 5m od granicy cieków wodnych,
  - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m,

- c) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem w granicach 25° - 45 ° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej– 50%,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 0,10 ÷ 0,30,
- g) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu MN odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
  - dla zabudowy mieszkalno-usługowej– 1 miejsce do parkowania na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,
- h) miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części,
- i) 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 taki jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu.

3. Dla terenu drogi dojazdowej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach planu znajduje się część istniejącej drogi lokalnej w granicach części działki ewidencyjnej nr 55/2, obsługującej użytki rolne i leśne;
- 2) wprowadza się ustaleniami planu możliwość dojazdu do projektowanego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy zastosowaniu niezbędnych rozwiązań technicznych (most, przepust na potoku Pusta);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5m.

4. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren koryta rzecznoego wraz ze skarpami w granicach części działki ewidencyjnej nr 56/1- pozostawia się bez zmian;
- 2) dopuszcza się budowę mostu, przepustu wiążącego drogę dojazdową z terenem projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

**§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1. obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej – drogą lokalną powiązaną z drogą powiatową Złoty Stok-Topola;

2. na obszarze objętym planem miejscowym dla terenu MN dopuszcza się wewnętrzną drogę dojazdową o szerokości minimum 3,5m włączoną do drogi lokalnej.

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

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z wodociągu wiejskiego, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowej dystrybucyjnej sieci wodociągowej wraz z przyłączami,
- 2) z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych;

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu wybudowania 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 o szerokości 5,0 m po 2,5 m po każdej ze stron.

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 100kW w tym także mikroinstalację do 50 kW wykorzystującą energię wiatru zgodni 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 tą sieć odpowiednio do potrzeb.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych wraz z przyłączami. Dla istniejącej linii elektroenergetycznej n/n 0,4kv należy uwzględnić zachowanie pasów technologicznych o szerokości nie mniejszej niż 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi przewodów) co zapewni ustalona planem nieprzekraczalna linia zabudowy

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.

§ 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. Należy uwzględnić ustalenia wynikające z Planu Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza Odry/Łaby/Dunaju przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 18 października 2016r. oraz ustalenia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry, przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 18 października 2016r.

3. 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) zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego z roku 2020- cała przestrzeń wsi Błotnica położona jest w granicach korytarza ekologicznego KPd-18A Nysa Kłodzka. Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu mpzp w granicach korytarza.
- 3) Należy zachować istniejący płytki rów w środkowej części terenu, odprowadzający okresowe wody opadowe do Potoku Pusta (dz. nr 56/1).

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

5. Na całym obszarze planu miejscowego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe. Wszelki przedmiot, 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. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości Ustala się stawkę procentową w wysokości 10% 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 .

#### **Rozdział 4.**

##### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. 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: 25 m,
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) kat położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15 stopni, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
- 4) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z potrzeb oraz przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy końcowe**

##### **§ 10. 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.

Nr konc.:PODG.6642.902.2022

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowski

Jednostka ewidencyjna: 022407\_5, Złoty Stok - Obszar Wiejski

Obręb: 0001, Błotnica

MAPA ZASADNICZA  
obr. Błotnica 0001: dz. 55/2, 56/1, 68/11  
Sekcje mapy: 6.134.11.08.4; 6.134.11.08.2  
SKALA 1:1000

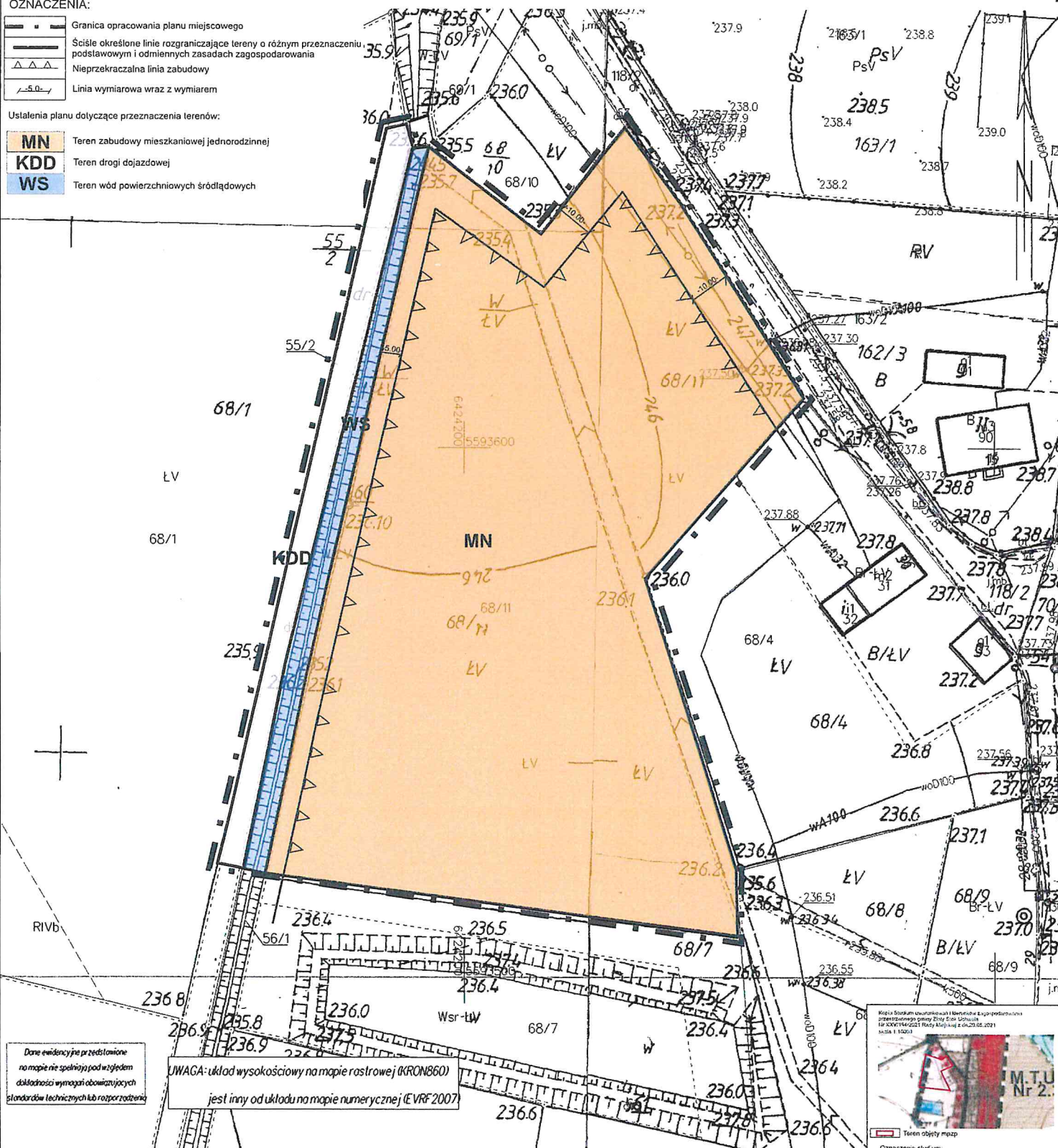
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI BŁOTNICA,  
W GRANICACH DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 68/11 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI 56/1 I 55/2, GMINA ZŁOTY STOK

## OZNACZENIA:

	Granica opracowania planu miejscowego
	Ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, podstawowym i odmiennych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Linia wymiarowa wraz z wymiarem

## Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenów:

	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Teren drogi dojazdowej
	Teren wód powierzchniowych śródlądowych



Dane ewidencyjne przedstawione  
na mapie nie spełniają pod względem  
dokładności wymagań obowiązujących  
standardów technicznych lub rozporządzeń

UWAGA: układ wysokościowy na mapie rastrowej (KRON860)  
jest inny od układu na mapie numerycznej (EVRF 2007)

Mapa Złoty Stok (miejscowość) i Błotnica (obszar wiejski) - plan zagospodarowania  
przestrzennego gminy Złoty Stok, uchwała  
nr XXV/164/2022 Rady Miejskiej z dnia 20.07.2022 r.  
skala 1:1000



Teren objęty mapą  
Oznaczenia studium:  
- STREFA RODOWNY FUNKCJI ODDZIAŁEJ  
- OZNACZENIE TERENU CZYLI PRZEZNACZENIE  
- WZMOCNIENIE LINII GRANICZĄCYCH  
- WZMOCNIENIE LINII DROŻNOŚCI  
- PRZEDKOTAKI ENKLEZYJNE I LINIE SYMBOLOGICZNE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 7 lutego 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022 r. poz.503 z późn. zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2023 r. poz.40) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U.2022 poz. 1634 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 nich 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 .....  
Rady Miejskiej w Złotym Stoku  
z dnia 7 lutego 2023 r.

## **ROZTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022 r. poz. 503 z późn. zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2023 r. poz.40) - Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie zgłoszono żadnych uwag do proponowanych rozwiązań, czego dowodem jest stosowna tabela zamieszczona w dokumentacji prac planistycznych.