

**Projekt**

z dnia 14 kwietnia 2023 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie miasta Złoty 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 poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022, poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/284/2022 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Złotym Stoku w granicach częściowo zabudowanej działki ewidencyjnej nr 365/1, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok uchwalonego uchwałą Nr XLI/323/2022 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 30 listopada 2022 r. - Rada Miejska w Złotym Stoku postanawia, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie miasta Złoty Stok w granicach działki ewidencyjnej nr 365/1.

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) zbiór danych przestrzennych - załącznik nr 4.

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 szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 6) krajobrazu priorytetowego;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 2. 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) przeznaczenia terenów oznaczonych stosownymi symbolami literowymi,
- 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 Złoty Stok-Miasto w granicach działki ewidencyjnej nr 365/1;
- 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) 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 jeden teren oznaczony w rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem **MW-UZ**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem „MW-UZ” położonego w Złotym Stoku przy ulicy 3 Maja nr 25 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług zdrowia.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna w tym place postojowe i manewrowe, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna.
- 3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - a) pozostawia się do dalszego użytkowania istniejący budynek dwukondygnacyjny z poddaszem – przeznaczając kondygnacje parterową na cele usług zdrowia, a pozostałe kondygnacje budynku na mieszkania (maksymalnie 4-5 lokali).
  - b) wprowadza się zakaz rozbudowy obiektu pozostawiając jego bryłę oraz elewację w niezmienionym kształcie.
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – pozostawia się na obecnym poziomie tj.30%
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – pozostawia się na obecnym poziomie tj. 50%,

- e) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej pozostawia się na obecnym poziomie bez zmian tj. 0,44
- f) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:
- g) terenowe miejsca parkingowe należy przewidzieć jako utwardzone w całości lub części,
- h) wprowadza się zakaz lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej takiej jak maszty telewizyjne i wieże telekomunikacji komórkowej

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: Obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej z wykorzystaniem istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 390- ulicy 3 Maja i ulicy Chemików.

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

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) z dystrybucyjnej gminnej sieci wodociągowej.

2) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych;

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków: do gminnej oczyszczalni ścieków z wykorzystaniem istniejących odcinków kanalizacji sanitarnej

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych; zaleca się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej 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.

6. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji dystrybucyjnej sieci gazowej także poprzez tą sieć odpowiednio do potrzeb. Dla realizacji sieci gazowej pozostawia się wolny od zabudowy pas terenu pomiędzy budynkiem, a ogrodzeniem terenu wzdłuż ulicy 3 Maja.

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 linii niskiego napięcia nN0,4 kV zachowuje się wolny od zabudowy i nasadzeń wysokiej roślinności pas technologiczny o szerokości nie mniejszej niż 7m (po 3,5m) po każdej ze stron od osi linii.

8. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystując dach budynku.

9. W zakresie telekomunikacji utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telefoniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz realizację nowych. Nowe sieci telekomunikacyjne mogą być realizowane za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych. W przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się również budowę sieci telekomunikacyjnej szerokopasmowej.

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

1. Obszar objęty planem miejscowym leży w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego oraz znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo Wodne oraz obszarem G.Z.W.P.



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 poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak maszty telewizyjne, wieże telekomunikacji komórkowej oraz zachowanie istniejących zadrzewień.
- 2) ustala się absolutny zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu lub cieków wodnych.
- 3) wprowadza się nakaz zachowania istniejących drzew, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu, a w przypadku kolizji – wprowadzenie nowych nasadzeń.
- 4) tereny w granicach opracowania planu nie wykorzystane na cele budowlane i komunikacyjne przeznaczyć do zagospodarowania zielenią.
- 5) ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej
- 6) uciążliwość obiektów i urządzeń lokalizowanych w granicach planu winna być ograniczona do terenu, do którego inwestor ma prawo, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Przedmiotowa działka znajduje się na obszarze historycznego układu urbanistycznego północno-wschodniej części miasta po obu stronach ulicy 3 Maja, który figuruje w wykazie zabytków przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, Ponadto w graniach działki znajduje się budynek figurujący w wykazie zabytków przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków jako dom mieszkalny, obecnie jako NZOZ i dom mieszkalny. Budynek podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony zabytków. Planowane do przeprowadzenia działania inwestycyjne w tym budynku wymagają uzgodnienia z kierownikiem Delegatury w Wałbrzychu Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Na całym obszarze planu miejscowego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie 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. 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:**

1. Ustala się stawkę procentową w wysokości .....% 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 3. Przepisy końcowe**

**§ 9. 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.

## Uzasadnienie

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego podjęto na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku nr XXXVII/284/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. oraz analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Złotym Stoku oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium wraz z niezbędnym zakresem prac planistycznych. Procedurę planistyczną rozpoczęto w dniu 12 lipca 2022 r. zawiadamiając wszystkich zainteresowanych o przystąpieniu do sporządzania projektu planu dla części miasta Złoty Stok.

Zebrane wnioski do planu pozwoliły ocenić uwarunkowania związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach zabudowanej działki ewidencyjnej nr 365/1, położonej przy ulicy 3 Maja nr 25.

Na podstawie uzyskanych dotychczas materiałów sporządzono projekt miejscowego planu. Uzyskano zgodę Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich na odstąpienie od przeprowadzenia procedury strategicznej oceny projektu mpzp dla przedmiotowego terenu.

Ponadto na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Złotym Stoku - poprzez:

1. możliwość składania wniosków do opracowywanego dokumentu, która została zagwarantowana przez podanie do publicznej wiadomości (Ogłoszenia /Obwieszczenia Burmistrza) z dnia 22 lipca 2022 r. w sprawie przystąpieniu do sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Złoty Stok-miasto w granicach działki ewid.nr 365/1”.

Ogłoszenie ukazało się na tablicy urzędowej Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznych Miasta i Gminy Złoty Stok oraz w dwutygodniku „Express Miejski” z dn.22.07.2022 r.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek.

2. możliwość składania uwag do opracowywanego dokumentu, która została zagwarantowana poprzez wyłożenie do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Złotym Stoku” w dniach od 16 stycznia do 17 lutego 2023r., wraz z informacją o możliwości składania uwag z wyznaczonym terminem ich składania.

Ogłoszenie ukazało się na tablicy urzędowej Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznych Miasta i Gminy Złoty Stok oraz w dwutygodniku „Express Miejski” z dn. 05.01.2023 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 30.01.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do wyłożonego projektu nie zgłoszono uwag.

Stwierdza się, że spełnione zostały wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Złoty Stok-Miasto w granicach działki ewidencyjnej nr 365/1”.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – pozwoli na dalszy rozwój miejscowości oraz całej gminy Złoty Stok, co przyczyni się do zwiększenia turystycznego zainteresowania gminą. Ponadto plan tworzy przejrzyste warunki zagospodarowania terenu pozwalające na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.

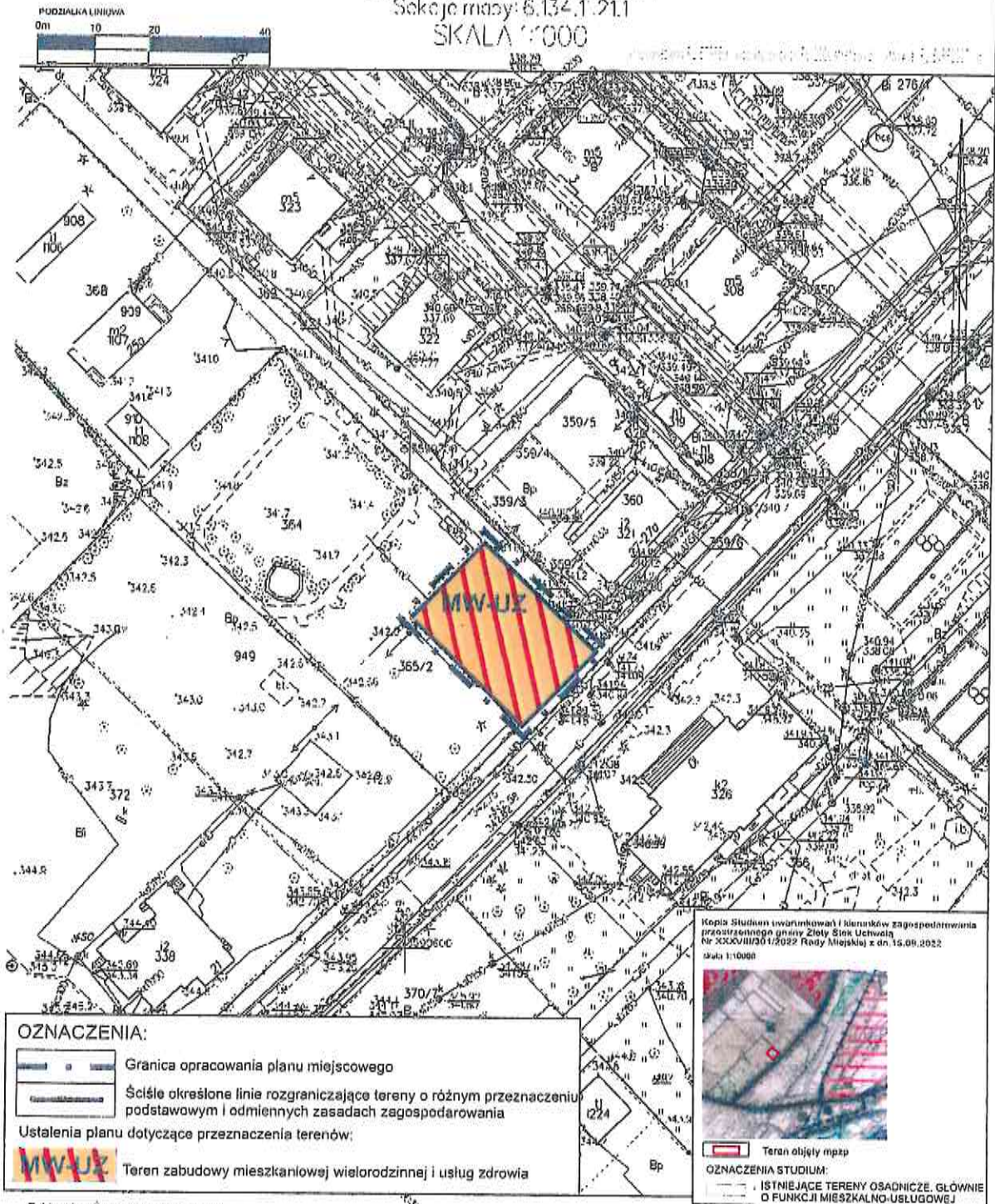
W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.



Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku Nr ..... z dnia.....  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ZŁOTY STOK-MIASTO,**  
**W GRANICACH DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 365/1**  
 Nr konc.: PCCG 4.65/2.903.2022

Województwo: łódzkie  
 Powiat: ząbowski  
 Jednostka ewidencyjna: 022407 4. Złoty Stok - Miasto  
 Działka: 0007, Złoty Stok

**MAPA ZASADNICZA**  
 obr. Złoty Stok 0007: cz. 365/1  
 Skala mapy: 6.134.1.21.1  
**SKALA 1:600**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia.....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 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 poz. 40 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U.2022 poz. 1634z 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.....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 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 poz. 40 z późn. zm.) - 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.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.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**

