



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 15 lipca 2013 r.

Poz. 4342

### UCHWAŁA NR XXIX/217/2013 RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU

z dnia 4 lipca 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Mąkolno w granicach działki ewidencyjnej nr 173/3.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz.1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz.647) oraz w związku z uchwałą Nr XX/146/2012 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 30 października 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Mąkolno oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok, Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwala, co następuje:

#### **PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Mąkolno w granicach działki ewidencyjnej nr 173/3.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:500 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 nie mających zastosowania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

**§ 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 Mąkolno w granicach działki ewidencyjnej określonej w § 1 ust.1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:500, 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 podstawowemu - 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.

#### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**§ 4.** W granicach opracowania planu wyznacza się i określa jeden teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczony w rysunku planu miejscowego symbolem „MW-U”:

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

**§ 5. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej nr 3142D.

2. Dla zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów należy w projektowanych granicach terenu „MW-U” przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

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

- 1) zaopatrzenie budynku mieszkalno-usługowego w energię elektryczną z istniejącej sieci elektrycznej niskiego napięcia na dotychczasowych zasadach;
- 2) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4 kV wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia przewiduje się stosowanie słupowej lub prefabrykowanej kontenerowej;
- 3) przy ewentualnej realizacji prefabrykowanej stacji transformatorowej 20/0,4 kV dopuszcza się zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych;
- 5) nowoprojektowane odcinki sieci należy prowadzić wzdłuż istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci poza układem komunikacyjnym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się następujące zasady: dostawa wody z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej.

3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się następujące zasady:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowej oczyszczalni ścieków, zaprojektowanej i zrealizowanej w granicach terenu „MW-U”. Dopuszcza się również funkcjonowanie obecnego systemu polegającego na systematycznym usuwaniu i wywożeniu ścieków bytowych bezpośrednio do gminnej oczyszczalni ścieków w Płonicy;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenu objętego planem, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, do cieków powierzchniowych lub rowów przydrożnych po uprzednim ich wstępnym oczyszczeniu;
- 3) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się również odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołu chłonnego lub do zbiornika retencyjnego;

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;
- 3) zabrania się gromadzenia odpadów niebezpiecznych.

5. Ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o indywidualne źródła energii, stosując ekologiczne nośniki energii tj. gaz, olej opałowy, energia elektryczna, ekogroszek, biomasa itp.

6. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy.

7. Włączenie nowoprojektowanych obiektów do sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejących linii telefonicznych w obrębie istniejącej wiejskiej zabudowy.

#### **LOKALNE WARUNKI , ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ URZĄDZANIA TERENÓW LINIE ZABUDOWY i GABARYTY OBIEKTÓW.**

§ 7. 1. Realizując ustalenia planu 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 winny być zharmonizowane z krajobrazem oraz sąsiadującą zabudową.

3. Ustala się elewacje obiektu mieszkalno-usługowego w kolorze pastelowym, wpisującym się w kolorystyczną sylwetę wsi.

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

5. Dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się jedną kondygnację naziemną przy maksymalnej wysokości 4,0 m oraz dach dwuspadowy, kalenicowy, symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 10-15 stopni, dopuszcza się również dach jednospadowy o jednakowym nachyleniu we wszystkich obiektach.

6. Tereny wokół budynków należy zagospodarować towarzyszącą zielenią ozdobną, zwracając szczególną uwagę na dobór gatunków, charakterystycznych dla Dolnego Śląska i Sudetów dopuszczając pozostawienie istniejących przydomowych ogrodów.

7. Określa się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu „MW-U” w wysokości co najmniej 50%.

8. Warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

9. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości 0,25 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie przekraczający wartości 0,40.

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

§ 8. Odstępuje się od ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

## **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 nie będących obiektami budowlanymi bądź organizowaniu tymczasowych składowisk materiałów i stanowisk postojowych dla samochodów.

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

**§ 10.** 1. Obowiązują zakazy wprowadzone w Rozporządzeniu Nr 6 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27.02.2008r. w sprawie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

2. Obowiązują ustalenia ochronne dla wód powierzchniowych i podziemnych zawarte w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonym przez Radę Ministrów w dniu 22 lutego 2011r.

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

4. Należy ściśle przestrzegać wymogów określonych w niniejszej uchwale, szczególnie w zakresie przeznaczania części terenu do zagospodarowania na cele towarzyszącej zieleni.

5. Dla ochrony powietrza atmosferycznego zakłada się konieczność wprowadzenia uporządkowanej gospodarki cieplnej, opartej na wykorzystaniu w lokalnej kotłowni i domowych paleniskach ekologicznych nośników energii, niepowodujących znacznego zanieczyszczenia atmosfery.

6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż dla terenu MW-U 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 wyznaczonych terenów lub działek zgodnie z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.

8. Wszelkie działania inwestycyjne i gospodarcze nie mogą naruszać istniejących urządzeń melioracyjnych i drenarskich w granicach planu jak i poza granicami opracowania.

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

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

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

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

13. Realizacja obiektów kubaturowych nie może powodować tworzenia nowych dominant wysokościowych w krajobrazie.

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

15. W zagospodarowaniu zieleni stosować wyłącznie gatunki drzew, krzewów i roślin charakterystycznych dla Sudetów i Dolnego Śląska.

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

§ 11. 1. Teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach obszaru zabytkowego układu ruralistycznego i strefy „OW” ochrony archeologicznej.

2. W obszarze ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego obowiązują następujące zasady :

- 1) należy utrzymać przestrzenne założenie wiejskie w tym pojedyncze budynki, formę zieleni, ulic i dróg dojazdowych;
- 2) nową zabudowę należy kształtować z poszanowaniem istniejącej, historycznej tkanki układu ruralistycznego.
- 3) nowe obiekty należy realizować w technologii tradycyjnej, kalenicą prostopadle lub równoległe do drogi powiatowej, stosując dachy strome pokryte materiałem ceramicznym lub podobnym o barwie brązowej, czerwonej lub czarnej i elewacjach tynkowanych z zastosowaniem stonowanej kolorystyki.
- 4) nie należy wprowadzać nowych dominant architektonicznych.

3. Utrzymuje się istniejącą w obecnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy strefę „OW” ochrony archeologicznej.

4. W obszarze strefy „OW” ochronie prawnej podlegają nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory lub ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiegokolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badań archeologicznych.

5. Prowadzenie robót ziemnych, które mogą trwale przekształcać nawarstwienia kulturowe podlegające ochronie, wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych stosownie do przepisów odrębnych.

6. Zlokalizowany w granicach działki ewidencyjnej nr 173/3 budynek mieszkalno-usługowy opatrzony nr ewidencyjnym 48, ujęty jest w wykazie zabytków. Dla obiektu tego obowiązują następujące zasady : należy zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu i stosować historyczne materiały budowlane, utrzymać detal architektoniczny, zachować rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych. Zakazuje się wprowadzania zewnętrznego ocieplania budynku oraz zewnętrznych okładzin typu „siding”. Na wyeksponowanych elewacjach wprowadza się zakaz montowania elementów technicznego wyposażenia budynku.

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem „MW-U” w granicach obecnego użytkowania ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi zlokalizowane w odrębnych lokalach jak również w lokalach mieszkalnych, w których dla usług można przeznaczyć do 30 % powierzchni użytkowej lokalu;
- 3) ustala się usytuowanie projektowanych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej;
- 4) ustala się wjazdy na teren zabudowy z drogi powiatowej jak wskazano na rysunku planu;
- 5) dojazd do projektowanych budynków należy wykonać w sposób umożliwiający również obsługę urządzeń infrastrukturalnych (przydomowa oczyszczalnia ścieków, pojemnik odpadów stałych, zbiornik gazu lub oleju opałowego);
- 6) zabrania się stosowania w ogrodzeniach posesji prefabrykowanych elementów betonowych.
- 7) przydomową oczyszczalnię ścieków należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie zapewniając do niej wygodny dojazd oraz możliwość usytuowania pola drenażowego w granicach posesji;
- 8) tereny komunikacji w tym drogi dojazdowe, chodniki dla pieszych, place postojowe i manewrowe należy utwardzić stosując rozwiązania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 9) cały teren w granicach działki ewidencyjnej nr 173/3 poza niezbędnymi powierzchniami przeznaczonymi do zainwestowania, zagospodarować zgodnie ze stanem istniejącym (ogrody przydomowe) wzbogacając je o elementy zieleni ozdobnej i małej architektury.

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 13. Konsekwencją uchwalenia niniejszego planu miejscowego jest wzrost wartości terenu. Ustala się stawkę od wzrostu wartości nieruchomości w 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*

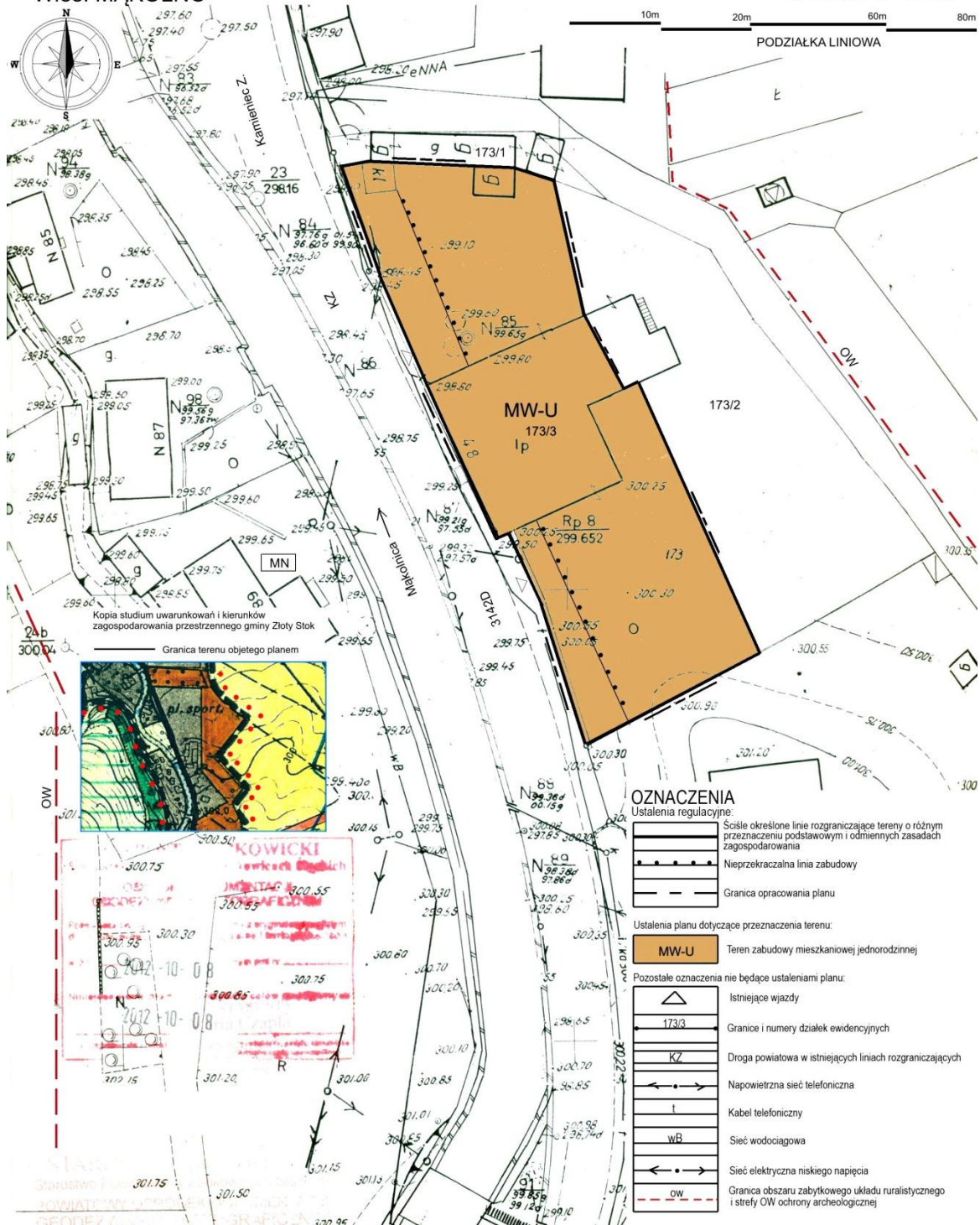
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX/217/2013 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 4 lipca 2013 r.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

Rysunek planu miejscowego  
Wieś: MAKOLNO

Skala 1:500  
dz.ewid. nr 173/3



**OZNACZENIA**

Ustalenia regulacyjne:

- Soście określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i odmiennych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granicz opracowania planu

Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenu:

- MW-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Pozostałe oznaczenia nie będąc ustaleniami planu:

- Istniejące wjazdy
- 173/3 Granice i numery działek ewidencyjnych
- KZ Droga powiatowa w istniejących liniach rozgraniczających
- Napowietrzna sieć telefoniczna
- Kabel telefoniczny
- WB Sieć wodociągowa
- Sieć elektryczna niskiego napięcia
- Granicz obszaru zabytkowego układu ruralistycznego i strefy OW ochrony archeologicznej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/217/2013  
Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 4 lipca 2013 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r. 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 2001r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. 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 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 XXIX/217/2013  
Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 4 lipca 2013 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 2012r poz. 647 z późn.zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. 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.