Elektronicznie podpisany przez:
Piotr Ogielski
dnia 13 lutego 2025 r.

UCHWAŁA NR IX/81/2025
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTYM STOKU

z dnia 13 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Płonica w gminie Złoty Stok, w granicach działki ewid. nr 26.

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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), 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 II/14/2024 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 11 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Płonica, gmina Złoty Stok, w granicach działki ewidencyjnej nr 26, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/145/2000 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 12 grudnia 2000 r. - Rada Miejska w Złotym Stoku uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Płonica w gminie Złoty Stok, w granicach działki ewidencyjnej nr 26.

2. 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.

3. 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**.

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. 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 obrębie geodezyjnym Płonica w granicach działki ewidencyjnej nr 26;

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 przeznacza 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 mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony w rysunku planu symbolem **„MN**”;

2) **teren drogi zbiorczej** oznaczony w rysunku planu symbolem „**KDZ**”;

2. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej „MN”** obowiązują następujące ustalenia:

1) **przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**,

2) **przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zieleń urządzona, 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 „MN”**:

1) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano w rysunku planu, tj. w odległości 8,0 m od drogi powiatowej oraz 6,0 m od dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 1 pełna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 9 m;

3) wprowadza się nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;

4) dopuszcza się zastosowanie materiałów elewacyjnych w naturalnych kolorach, takich jak: kamień o jasnych odcieniach, cegła klinkierowa lub silikatowa, ceramika, drewno, metal lub niebarwione szkło;

5) dachy strome, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod takim samym kątem w przedziale 35-45 stopni, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innym, naturalnym materiałem budowlanym powszechnie stosowanym w miejscowym budownictwie, w kolorze czerwieni, brązu lub grafitu;

6) architektura obiektów winna nawiązywać pod względem bryły i kubatury do zabudowy charakterystycznej dla lokalnego budownictwa lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

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 mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, 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 jak terenowe utwardzone w całości lub części;

11) 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 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.

4. Dla **terenu drogi zbiorczej** „**KDZ”** obowiązują następujące ustalenia:

1) celem zapewnienia prawidłowych parametrów drogi zbiorczej należy poszerzyć istniejącą drogę powiatową do 20 m, z czego w granicach planu należy wydzielić pas terenu o szerokości 10 m;

2) w granicach wydzielonego pasa terenu zlokalizowana została jako napowietrzna linia elektroenergetyczna nN 0.4 kV;

3) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1. Obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej – drogą powiatową powiązaną z drogą wojewódzką DW390 oraz drogą lokalną (dz.nr 14);

2. Na obszarze objętym planem miejscowym dla terenu MN dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 6 m włączonych do drogi powiatowej oznaczonej w rysunku planu symbolem KDZ oraz drogi lokalnej.

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

1. Ustala się **zasady zaopatrzenia w wodę:**

1) z wodociągu gminnego, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowej dystrybucyjnej sieci wodociągowej wraz z przyłączami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

2) z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla istniejącej sieci wodociągowej (W100) należy uwzględnić zachowanie pasa wolnego od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) 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 kanalizacji sanitarnej w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków jej rozbudowy - 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) dla projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej (Ks) należy uwzględnić zachowanie pasa wolnego od zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 100 kW, w tym także mikroinstalację do 50 kW wykorzystujące 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 przepisami odrębnymi. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN 0,4kV należy uwzględnić zachowanie pasów technologicznych o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m, po 3,5 m po każdej ze stron od osi przewodów, co zapewni ustalona planem nieprzekraczalna linia zabudowy. W pasie technologicznym zakazuje się: sytuowania paneli fotowoltaicznych, nasadzeń roślinnością o rozbudowanym systemie korzennym. Planowanie robót budowlanych w odległości od skrajnych przewodów mniejszej niż 5,0 m od napowietrznej linii niskiego napięcia– należy dokonać uzgodnień branżowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Należy zapewnić dostęp i dojazd do istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych i usuwania awarii na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych. 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. 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 poza granicami obszarów chronionych oraz znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo Wodne;

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

§ 8. Zasady i ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. 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.

2. Zgodnie z zarządzeniem nr 1058/2024 Burmistrza Złotego Stoku z dnia 23.04.2024 r. w sprawie przyjęcia i prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Złoty Stok wyznacza się w niniejszym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice historycznego układu ruralistycznego wsi jako zabytku nieruchomego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków.

§ 9. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości: ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % 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.

§ 10. 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: 15 m;

2. Minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenu zabudowy mieszkaniowej: 1500 m2;

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90^{o} z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30 stopni, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów;

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z potrzeb oraz przepisów odrębnych;

5. Możliwość wydzielenia wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 6 m,

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 11. 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.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Złotym Stoku

Piotr Ogielski

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

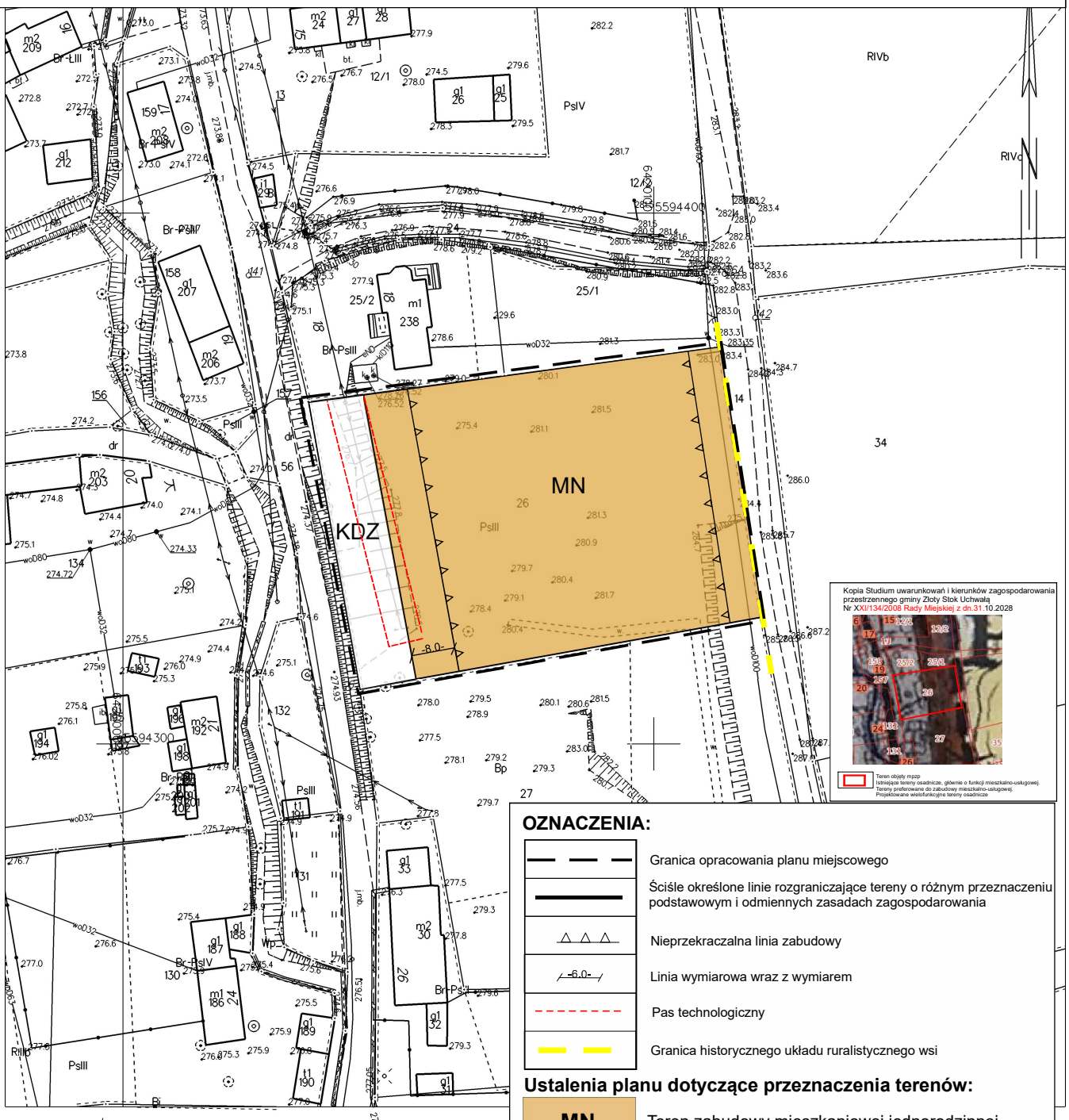
Województwo: dolnośląskie
Powiat: ząbkowicki
Jednostka ewidencyjna: 022407_5, Złoty Stok - Obszar Wiejski
Obręb: 0005, Płonica

Nr kanc.:PODGiK.6642.985.2024

SKALA 1:1000
PODZIAŁKA LINIOWA
0m 10 20 50m

MAPA ZASADNICZA
obr. Płonica 0005: dz. 26
Sekcje mapy: 6.134.10.05.4; 6.134.11.01.3; 6.134.11.01.1; 6.134.10.05.2
SKALA 1:1000
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PŁONICA W GRANICACH DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 26



OZNACZENIA:

- Granica opracowania planu miejscowego
- Ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i odmiennych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- -6.0- Linia wymiarowa wraz z wymiarem
- Pas technologiczny
- Granica historycznego układu ruralistycznego wsi

Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenów:

MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KDZ	Teren drogi zbiorczej

Ząbkowice Śląskie dn. 01.08.2024
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Dokument został podpisany elektronicznie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/81/2025

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 13 lutego 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 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 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 pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/81/2025

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 13 lutego 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

Uzasadnienie

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego podjęto na podstawie Uchwały nr II/14/2024 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 11 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Płonica, gmina Złoty Stok, w granicach działki ewidencyjnej nr 26.

Przed podjęciem uchwały została sporządzona analiza dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, a także z niezbędnym zakresem prac planistycznych. Procedurę planistyczną rozpoczęto w dniu 21 czerwca 2024 r., zawiadamiając wszystkich zainteresowanych o przystąpieniu do sporządzania projektu planu.

Zebrane wnioski do planu pozwoliły ocenić uwarunkowania dla przyszłej inwestycji oraz potwierdzić słuszność zmiany przeznaczenia obszaru w granicach działki ewidencyjnej nr 26 z terenu usług komercyjnych - „UC" na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - "MN".

Na podstawie pozyskanych materiałów sporządzono projekt miejscowego planu, który został poddany procedurze uzgodnień i opiniowania. Odstąpiono od przeprowadzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

Zapewniono udział społeczeństwa w opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniony został poprzez:

1. Możliwość składania wniosków do opracowywanego dokumentu, która została zagwarantowana przez podanie do publicznej wiadomości ogłoszenia Burmistrza z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Płonica w granicach działki ewidencyjnej nr 26. Ogłoszenie ukazało się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Złoty Stok oraz w dwutygodniku „Express Miejski" z dnia 21 czerwca 2024 r. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych;

2. Możliwość składania uwag do opracowywanego dokumentu, która została zagwarantowana poprzez:

1) ogłoszeniu konsultacji społecznych - w dniach od 27 grudnia 2024 r. do 31 stycznia 2025 r., wraz z informacją o możliwości składania uwag z wyznaczonym terminem ich składania (do 31 stycznia 2025 r.),

2) spotkanie otwarte w dniu 13 stycznia 2024 r.

3) dyżur projektanta w dniu 14 stycznia 2024 r.

Ogłoszenie ukazało się na tablicy Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Złoty Stok oraz w codziennej gazecie internetowej DKL24.pl w dniu 20 grudnia 2024 r.

Do wyłożonego projektu nie zgłoszono uwag skierowanych od osób fizycznych.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnienia, w wyniku której uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na dalszy rozwój gminy jak i przyczyni się do zwiększenia zainteresowania potencjalnych inwestorów oraz do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania na tym terenie, nastąpi przyjęcie rozwiązań zmierzających do wykorzystania terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej wraz z drogami dojazdowymi.

Plan umożliwi realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz istniejące uwarunkowania, w tym komunikacyjne, przyrodnicze i historyczno-kulturowe, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ład przestrzenny należy rozumieć jako ukształtowanie przestrzeni, tworzące harmonijną całość uwzględniającą wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ze względu na rodzaj i charakter przedmiotowej zmiany, w rezultacie jej realizacji zostanie wprowadzony nowy teren planistyczny, który w niewielkim stopniu wpłynie na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy ze względu na fakt położenia obszaru objętego planem w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w zwartej strukturze wsi. Plan miejscowy wprowadza na obszarze położonym w środkowej części wsi przy drodze powiatowej (ok. 0,41 ha powierzchni) funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabezpiecza część terenu pod istniejącą drogę powiatową - KDZ, w nieznacznym stopniu wpływając na ukonstytuowany w gminnych dokumentach planistycznych ład przestrzenny.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Realizacja zapisów projektu planu miejscowego, ze względu na ich charakter nie wpłynie znacząco na walory krajobrazowe gminy oraz charakter krajobrazu i struktury przestrzennej gminy. W planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków, kolorów stosowanych na elewacjach i dachach oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określone zostały także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu. Odstąpiono od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ze względu na rodzaj i charakter przedmiotowych zmian, nie wpłyną one znacząco negatywnie na środowisko i jego zasoby. Wymagania ochrony środowiska wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody. Na całym obszarze planu miejscowego ustalono ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe. Wymagania w zakresie gospodarowania wodami uwzględniono poprzez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska. Projektowane zmiany uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności i nie zagrażają możliwości przyszłych pokoleń do korzystania z zasobów naturalnych.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. Cały obszar znajduje się w historycznym układzie ruralistycznym wsi.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Wymagania dotyczące zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia zostały zawarte w wymaganiach dotyczących ochrony środowiska oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu (ograniczenia w ich użytkowaniu wynikają z zapisów planu). Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zostały uwzględnione poprzez zapisy dotyczące miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uwzględniono przez przeznaczenie pod inwestycję obszaru położonego w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych (mieszkaniowych), przy drodze powiatowej, zapewniając dostęp terenu do ciągów komunikacyjnych. W planie miejscowym umożliwiono, realizację zabudowy mieszkaniowej, jako kontynuację istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania. Realizacja zapisów planu odbędzie się bez konieczności

ponoszenia przez Gminę kosztów związanych z przystosowywaniem i uzbrojeniem terenu. Realizacja planu przysporzy wpływy do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości.

7. Prawo własności.

Przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia poszanowanie prawa własności właściciela nieruchomości, w szczególności poprzez korektę zasad i warunków zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wypełniając obowiązki wynikające z przepisów art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do zmiany planów zostały powiadomione odpowiednie organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, tj.: Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji i Nadodrzański Oddział Straży Granicznej, a na etapie opiniowania i uzgodnień został im przedłożony projekt planu w celu jego uzgodnienia. W granicach zmiany planu nie są zlokalizowane nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny. Ustalone przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności związanej z zagospodarowaniem przestrzennym.

Projekt dokumentu, w trakcie procedury planistycznej został poddany procesowi konsultacji społecznych, w ramach których społeczność lokalna mogła zgłaszać swoje uwagi i wnioski do procedowanego dokumentu.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wymóg został spełniony poprzez udokumentowanie czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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. Na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego - została zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentami projektu planu, w trybie dostępu do informacji publicznej, a ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych zostały opublikowane w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało umożliwione zainteresowanym zapoznanie się z projektowanymi w tym dokumencie rozwiązaniami, poprzez publikację ogłoszeń oraz procedurę konsultacji społecznych. Działania te, mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa pracach nad miejscowym planem.

12. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu wskazano zasady zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia obiektów budowlanych na obszarze planu z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych.

13. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Została uzyskana zgodność poprzez uwzględnienie ustaleń zawartych w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok.

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego spowodowane zostało dezaktualizacją ustaleń obowiązującego planu oraz doprowadzenia do racjonalnego wykorzystania nieruchomości z wykorzystaniem ustalonych w zmianie studium wskaźników zabudowy umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej.

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedur zmierzających do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który będzie stanowił zmianę obowiązującego planu miejscowego.

14. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Rodzaj i charakter wprowadzanych do planu miejscowego zmian może spowodować konieczności realizacji inwestycji i infrastruktury technicznej, będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych, w związku z czym nie wystąpią obciążenia budżetu gminy. Brak jest istotnych przesłanek świadczących o tym, by zmiana planu mogła generować roszczenia odszkodowawcze związane z obniżeniem wartości nieruchomości. Wprowadzenie zapisów zmiany planu, z punktu widzenia ekonomicznego mogą przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy związane z podatkiem od nieruchomości.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.