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

UCHWAŁA NR IX/83/2025
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTYM STOKU

z dnia 13 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Laski w gminie Złoty Stok,w granicach działki ewidencyjnej nr 269.

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. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLVII/380/2023 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Laski w granicach działki ewidencyjnej nr 269, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok uchwalonego uchwałą Nr XLVI/376/2023 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 14 czerwca 2023 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 wsi Laski w gminie Złoty Stok, w granicach działki ewidencyjnej nr 269.

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 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 szczególnego zagrożenia powodzią;

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 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. 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 granicach obrębu wsi Laski w granicach działki ewidencyjnej nr 269;

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;

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 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony w rysunku planu symbolem „**MN-U**”

2. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej - "MN-U"** obowiązują następujące ustalenia:

1) **przeznaczenie podstawowe** – **zabudowa mieszkaniowo-usługowa**;

2) **przeznaczenie dopuszczalne** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna w tym place postojowe, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna**;

3. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości 5 m od drogi gminnej oraz nowo wydzielanych dróg wewnętrznych;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne z pełnym lub częściowym poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 m;

3) dachy strome, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem w granicach 25° - 45 °. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury;

4) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla lokalnego budownictwa lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu;

5) nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

a) minimalna: 0,10

b) maksymalna: 0,20;

6) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%;

8) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu **„MN-U”** odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

c) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych.

9) terenowe miejsca parkingowe należy przewidzieć jako utwardzone w całości lub części;

10) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym i mieszkalno-usługowym. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 7 m;

11) w granicach terenu przeznaczonego do zabudowy – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych;

12) 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 istniejących zjazdów z drogi lokalnej – dz.nr 70.

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

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

1) z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza sie rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowej dystyrybucyjnej sieci wodociągowej wraz z przyłączami - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2. Ustala się **zasady odprowadzania ścieków**:

1) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;

2) ustala się absolutny zakaz wprowadzania ścieków bytowych do gruntu lub cieków wodnych oraz zbiorników wodnych;

3. **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**: dopuszcza 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, w tym także mikroinstalację o mocy nieprzekraczającej 50 kW wykorzystujące energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi;

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, w oparciu o przepisy odrębne;

7. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych zlokalizowanych na terenie objętym planem oraz pozostających poza granicami przedmiotowego terenu. Należy zachować istniejącą linie napowietrzną średniego napięcia SN20KV (L-739), dla której ustala się pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi przewodów). Sposób przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów, które zostaną zlokalizowane w obszarze objętym planem zostanie określony przez właściciela sieci na podstawie przepisów odrębnych. Wszystkie nowe sieci należy projektować jako doziemne – zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na dachach i zadaszeniach obiektów mieszkalnych i gospodarczych na podstawie przepisów odrębnych;

8. W **zakresie telekomunikacji** utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne 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. W przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się również budowę sieci telekomunikacyjnej szerokopasmowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego powołanego Uchwałą Nr 35/81 WRN w Wałbrzychu z 28 października 1981 roku (Dz. Urz. WRN w Wałbrzychu nr 5, poz.46).

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 poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak maszty telewizyjne, wieże telekomunikacji komórkowej;

2) wprowadza się nakaz zachowania istniejących drzew, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu , a w przypadku kolizji – wprowadzenie nowych nasadzeń;

3) 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: 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. Na obszarze przedmiotowej działki zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w granicach wyznaczonego terenu:

1) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m2;

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) minimalna powierzchnia działki – 500 m2;

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5,0 m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi lokalnej lub drogi wewnętrznej winien wynosić 90^0 z tolerancją do 30%.

§ 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.

Rozdział 3.
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.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Złotym Stoku

Piotr Ogielski

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku Nr IX/83/2025 z dnia 13 lutego 2025 r.

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

Nr kanc.:PODGiK.6642.1187.2023

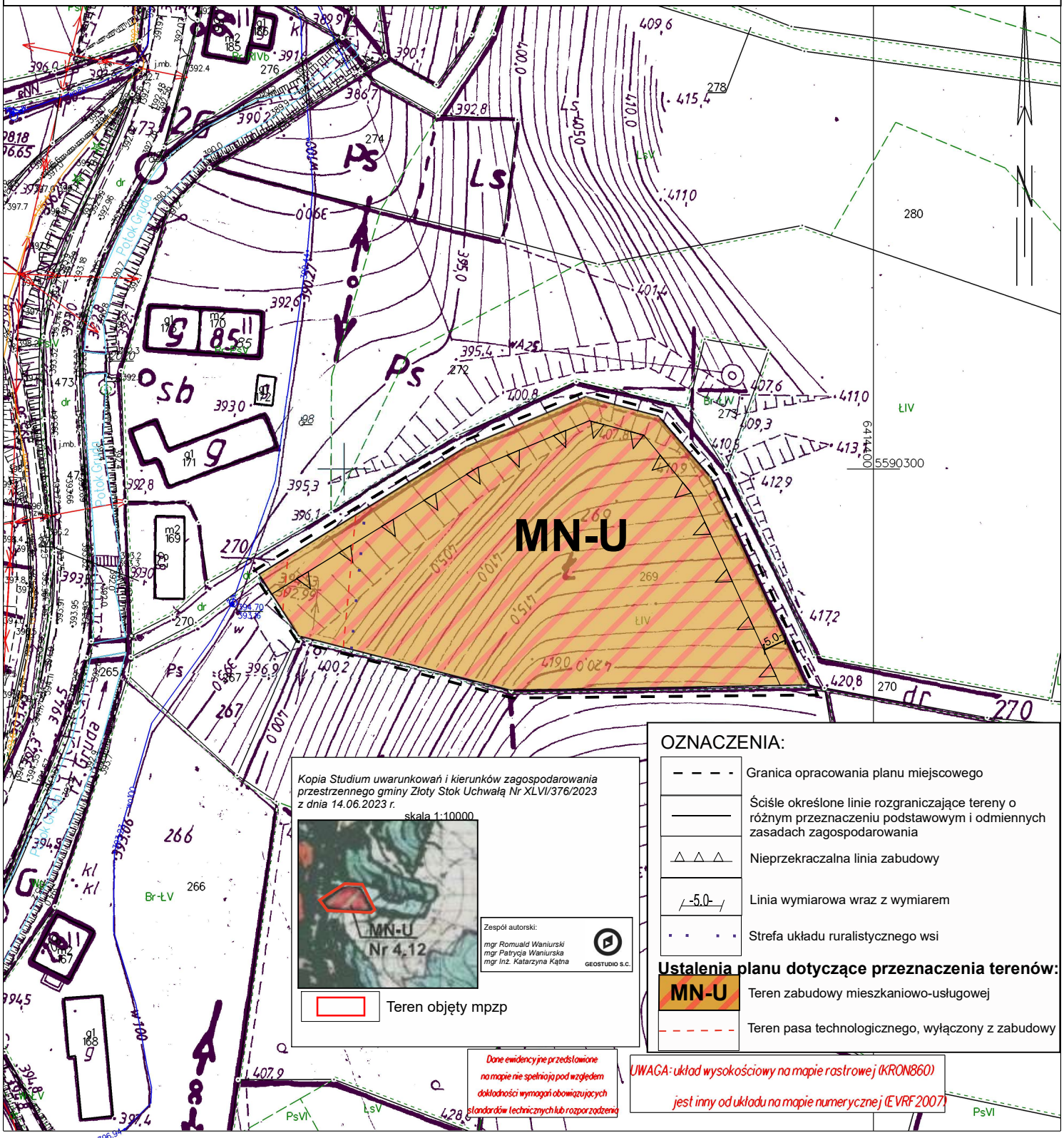
Województwo: dolnośląskie
Powiat: ząbkowicki
Jednostka ewidencyjna: 022407_5, Złoty Stok - Obszar Wiejski
Obręb: 0003, Laski

MAPA ZASADNICZA
obr. Laski 0003: dz. 269
Sekcje mapy: 6.134.10.22.3; 6.134.10.22.4
SKALA 1:1000

Podziałka liniowa
0m 10 20 50m

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 LASKI, GMINA ZŁOTY STOK W GRANICACH DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 269



Ząbkowice Śląskie dn. 28.09.2023
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/83/2025

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/83/2025

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 XLVII/380/2023 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Laski, gmina Złoty Stok, w granicach działki ewidencyjnej nr 269.

Przed podjęciem uchwały została sporządzona analiza dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, a także z niezbędnym zakresem prac planistycznych. Procedurę planistyczną rozpoczęto w dniu 27 lipca 2023 r., zawiadamiając wszystkich zainteresowanych o przystąpieniu do sporządzania projektu planu.

Zebrane wnioski do planu pozwoliły ocenić uwarunkowania dla przyszłej inwestycji oraz potwierdzić celowość podjętej decyzji, polegającej na wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia (teren użytków rolnych bez prawa zabudowy - RP) obszaru w granicach działki ewidencyjnej nr 269 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej - MN-U.

Na podstawie uzyskanych materiałów sporządzono projekt miejscowego planu, który został poddany procedurze uzgodnień i opiniowania.

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

1. Możliwość składania wniosków do opracowywanego dokumentu, która została zagwarantowana przez podanie do publicznej wiadomości ogłoszenia Burmistrza z dnia 18 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Laski w gminie Złoty Stok w granicach działki ewidencyjnej nr 269 wraz z ogłoszeniem o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie ukazało się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznych Gminy Złoty Stok oraz w gazecie dwutygodnik „Express Miejski" z dnia 18.08.2023 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) ogłoszenie 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 2025 r.

3) dyżur projektanta w dniu 14 stycznia 2025 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 oraz przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania na tym terenie.

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.

Wynikiem realizacji zapisów projektu planu będzie wprowadzenie nowego terenu planistycznego. Na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy będzie to miało znikomy wpływ z uwagi na fakt, że jest to niewielki teren położony w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Zapisy projektu planu miejscowego wprowadzają na obszarze działki nr 269 o powierzchni ok. 0.39 ha nowe funkcje, tj. zabudowę mieszkaniowo-usługową, która w minimalny sposób wpłynie na ukonstytuowany dokumentach planistycznych ład przestrzenny gminy.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wprowadzenie na przedmiotowym obszarze nowej funkcji (zrealizowanie zapisów projektu planu miejscowego) nie wpłynie znacząco na walory krajobrazowe gminy oraz charakter krajobrazu i struktury przestrzennej gminy ze względu na ich specyfikę. Nowa funkcja w swych założeniach nie zawiera niekorzystnych zapisów dla krajobrazu i środowiska oraz dla struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy. Dodatkowo w projekcie planu zawarto zapisy w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, tj.: minimalne i maksymalne wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wyraźnie podkreślone zostały także zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu. Nie dokonano określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze uwagi na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania.

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

Nowe funkcje wprowadzane na przedmiotowy obszar, z uwagi na swój rodzaj i charakter zmian nie wpłyną znacząco na środowisko i jego zasoby. Ustalone zasady ochrony środowiska i przyrody spełniają wymagania ochrony środowiska. Ochroną potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe objęto cały obszar planu miejscowego. Wymagania w zakresie gospodarowania wodami uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach objętych zmianą planu, musi być 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.

Obszar działki nr 269 nie znajduje w historycznym układzie ruralistycznym wsi, nie występują na nim obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym.

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.

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono przeznaczając pod inwestycję tereny położone w pobliżu terenów już zainwestowanych (mieszkaniowych) oraz położenie obszaru objętego projektem planu przy drodze lokalnej (zapewniającej dostęp do ciągów komunikacyjnych). Realizacja zapisów planu miejscowego będzie niejako kontynuacją istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania, nie będzie też wymagała od Gminy ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z przystosowywaniem terenu pod zabudowę i jego uzbrojeniem. Realizacja zapisów planu zwiększy natomiast 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.

Zgodnie z przepisami 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, a ustalone przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności związanej z zagospodarowaniem przestrzennym.

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

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.

Wymagania w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały spełnione 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. Zgodnie w powyższymi przepisami, na każdym etapie procedury planistycznej została zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentami projektu planu - w trybie dostępu do informacji publicznej, oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych 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 w trakcie przeprowadzonych konsultacji społecznych. W wyniku powyższych procedur została zachowana jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono możliwość szerszego udziału społeczeństwa pracach nad miejscowym planem.

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

W projekcie planu wskazanano 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 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 zamiarem doprowadzenia do racjonalnego wykorzystania nieruchomości. 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 konieczność realizacji inwestycji i infrastruktury technicznej, które będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych. 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 lub sprzedaży gruntu.

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.