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

UCHWAŁA NR IX/84/2025
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTYM STOKU

z dnia 13 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Błotnica w gminie Złoty Stok, w granicach działek ewidencyjnych nr 83, 290, 84/2 i 84/3.

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LIV/420/2024 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Błotnica, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/419/2024 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 19 marca 2024 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 geodezyjnym Błotnica w gminie Złoty Stok w granicach działek ewidencyjnych nr 83, 290, 84/2 i 84/3.

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w niniejszym ustępie 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 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 wsi Błotnica w granicach działek ewidencyjnych nr 83, 290, 84/2 i 84/3;

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 następujące tereny:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w rysunku planu symbolem **„MN**”;

2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony w rysunku planu symbolem „**MN-U”;**

3) tren drogi dojazdowej oznaczony w rysunku planu symbolem **„KDD**”;

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

2. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN** obowiązują następujące ustalenia:

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

2) **przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna;

3. Zasady gospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego jako **MN**:

1) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj. w odległości 6 m od dróg lokalnych i 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) maksymalna szerokość elewacji frontowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

6) dachy strome główne, połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy kąt nachylenia w granicach 25 - 45 stopni, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innym, naturalnym materiałem budowlanym powszechnie stosowanym w miejscowym budownictwie;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

9) nadziemna intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

   a) minimalna: 0,10;

   b) maksymalna: 0,20;

10) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenów odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

   b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej, 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;

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

12) 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;

13) wprowadza się zakaz lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej takiej jak maszty telewizyjne i wieże telekomunikacji komórkowej.

4. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej** „**MN-U**” obowiązują następujące ustalenia:

1) **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowo-usługowa; usługi nieuciążliwe w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) **przeznaczenie dopuszczalne** – budynki gospodarcze, wiaty, altany, zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna;

5. Zasady gospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego jako **MN-U**:

1) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano na rysunku planu, tj. w odległości 10 m od drogi powiatowej oraz 6 m od dróg lokalnych i dróg wewnętrznych;

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

3) maksymalna szerokość elewacji frontowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

6) dachy strome główne, połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy kąt nachylenia w granicach 25-45 stopni, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innym, naturalnym materiałem budowlanym powszechnie stosowanym w miejscowym budownictwie;

7) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;

8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

9) nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

   a) minimalna - 0,10;

b) maksymalna - 0,20;

10) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenów odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkalno-usługowej – 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

b) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;

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

12) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem 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;

13) wprowadza się zakaz lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej takiej jak maszty telewizyjne i wieże telekomunikacji komórkowej.

6. Dla **terenu drogi dojazdowej** „**KDD”** obowiązują następujące ustalenia:

1) w granicach planu znajdują się dwie istniejące drogi dojazdowe w granicach działki ewidencyjnej nr 84/2 oraz działki nr 84/3, obsługujące użytki rolne i leśne oraz zabudowę mieszkaniową;

2) droga publiczna - droga klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;

4) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

1) celem zapewnienia prawidłowych parametrów drogi zbiorczej należy poszerzyć istniejącą drogę powiatową (dz. nr 84/1) do 20 m, z czego w granicach planu należy wydzielić pas terenu o szerokości 5m;

2) w granicach wydzielonego pasa terenu zlokalizowana została doziemna linia elektroenergetyczna SN 20 kV;

3) przedmiotowy pas terenu należy wykorzystać dla budowy wydzielonej ścieżki rowerowej w ramach trasy „Euro Velo 9”;

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu.

1. Obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej – drogami lokalnymi powiązanymi z drogą powiatową Złoty Stok - Paczków. W liniach rozgraniczających drogi powiatowej przebiega trasa rowerowa „Trasa Euro Velo 9”;

2. Na obszarze objętym planem miejscowym dla terenu MN oraz MN-U dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 6 m, które zostaną włączone do dróg dojazdowych.

§ 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 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) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków jej rozbudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu rozbudowy 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 i MN-U, 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 tą 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 linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN 0,4kV oraz linii średniego napięcia SN 20kV należy uwzględnić zachowanie pasów technologicznych o szerokości nie mniejszej niż 1,4 m (po 0,7 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 2,5 m od linii kablowych średniego i niskiego napięcia – należy dokonać uzgodnień branżowych - na podstawie przepisów odrębnych. Należy zapewnić dostęp i dojazd do istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych i usuwania awarii zgodnie z przepisami odrębnymi. 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. Usunięcie ewentualnych kolizji wynikających ze zmiany zagospodarowania przestrzennego z infrastrukturą elektroenergetyczną – 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. Należy uwzględnić ustalenia wynikające z Planu Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza Odry/Łaby/Dunaju przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 18 października 2016 r. oraz ustalenia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry, przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 18 października 2016 r.;

2. **W zakresie ochrony środowiska ustala się**:

1) w granicach planu miejscowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego, w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych;

3) zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego z roku 2020, teren objęty projektem planu położony jest w granicach korytarza ekologicznego KPd-18A Nysa Kłodzka. Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w granicach korytarza;

4) dodatkową ochronę środowiska zapewnia położenie terenu objętego granicami planu w otoczeniu kompleksów leśnych po północnej, wschodniej i południowej stronie. Takie użytkowanie sprzyja przemieszczaniu się zwierząt pomiędzy poszczególnymi sąsiadującymi terenami;

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

6) 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. 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 stanowiska archeologicznego dla robót ziemnych o charakterze inwestycyjnym obowiązują badania archeologiczne stosownie do przepisów odrębnych;

§ 8. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości: Ustala się stawkę procentową w wysokości 15 % 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.

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

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

2. Ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i przeznaczeniach.

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w granicach wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN-U), ustala się:

1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 m;

2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenu zabudowy mieszkaniowej: 1000 m2;

3) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 1500 m2;

4) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6,0 m ;

5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90^{o} z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15 stopni, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów;

6) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z potrzeb oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 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/84/2025 z dnia 13 lutego 2025 r.

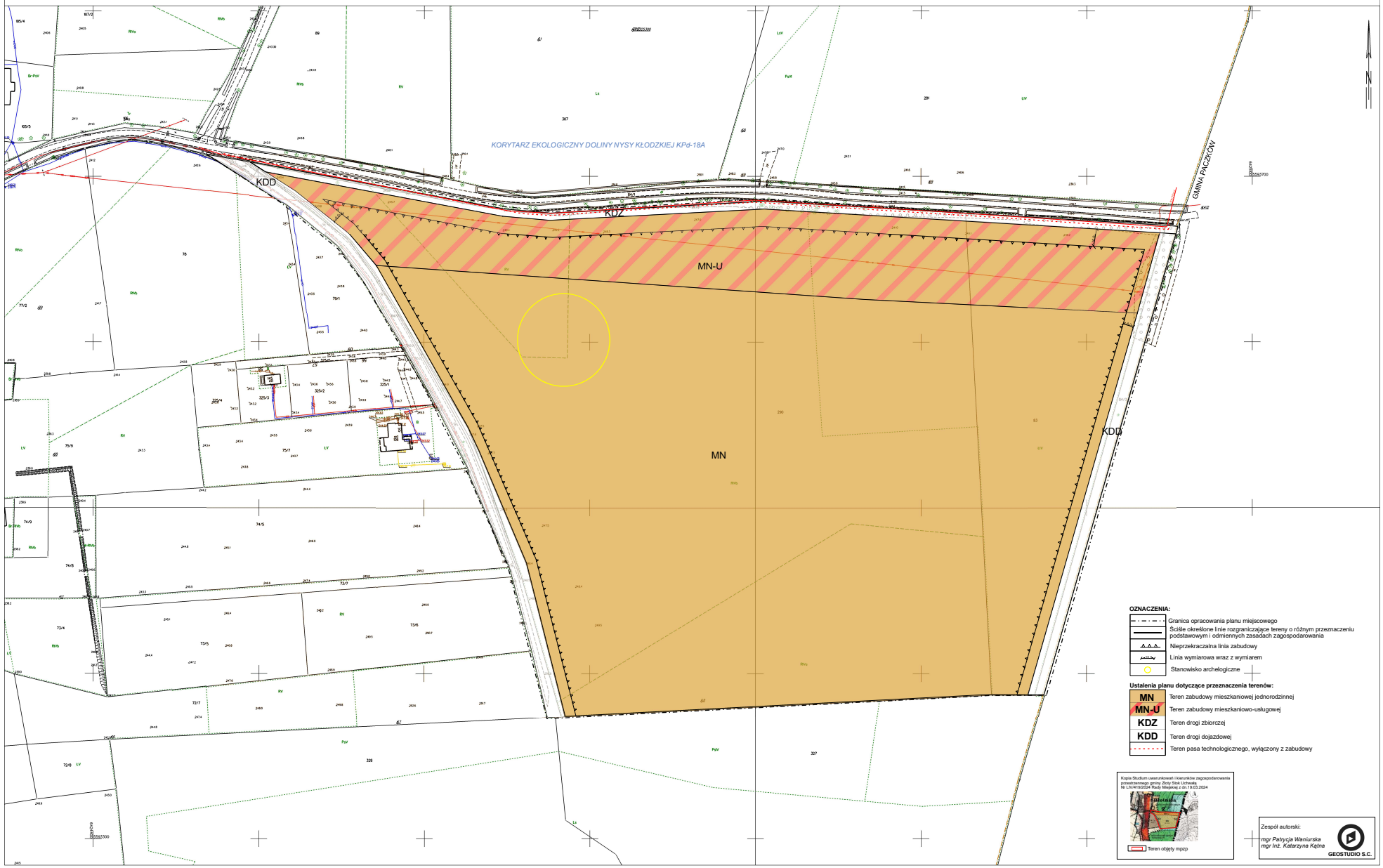
Nr kanc.PODGK.6642.6/6.2024

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI BŁOTNICA, GMINA ZŁOTY STOK

Województwo: dolnośląskie
Powiat: ząbkowicki
Jednostka ewidencyjna: 022407_5, Złoty Stok - Obszar Wiejski
Obręb: 0001 Błotnica

MAPA ZASADNICZA
obr. Błotnica 0001 dz. 83, 84/2, 84/3, 290
Sekcje mapy: 6.134.11.08.4; 6.134.11.09.3; 6.134.11.09.1; 6.134.11.08.2
SKALA 1:1000
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

SKALA 1:1000



OZNACZENIA:

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

Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenów:

- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U — Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- KDZ — Teren drogi zbiorczej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- Teren pasa technologicznego, wyłączony z zabudowy

Kopia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok Uchwała Nr LIV/419/2024 Rady Miejskiej z dn.19.03.2024

Błotnica

Teren objęty mpzp

Zespół autorski:
mgr Patrycja Waniurska
mgr inż. Katarzyna Kątna
GEOSTUDIO S.C.

Ząbkowice Śląskie dn. 14.05.2024
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/84/2025

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 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 pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą finansowane ze środków budżetowych bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych. Budżet Gminy może również zostać obciążony z tytułu wypłaty odszkodowania za przejęcie części gruntu przeznaczonego na poszerzenie drogi dojazdowej KDD, zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/84/2025

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 LIV/420/2024 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Błotnica, gmina Złoty Stok, w granicach działek ewidencyjnych nr 83, 290, 84/2 i 84/3. S

Przed podjęciem uchwały sporządzono analizę 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 5 kwietnia 2024 r., zawiadamiając wszystkich zainteresowanych o przystąpieniu do sporządzania projektu planu.

Wszystkie złożone wnioski do planu pozwoliły ocenić uwarunkowania dla przyszłej inwestycji oraz potwierdzić celowość zmiany przeznaczenia terenu z obszaru terenu użytków rolnych; bez prawa zabudowy (RP) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowo usługowej (MN-U) wraz z zabezpieczeniem terenu dla istniejącej drogi powiatowej (KDZ) - w granicach działek ewidencyjnych nr 89 i 290 oraz na drogi dojazdowe (KDD) - w granicach działek ewidencyjnych nr 84/2 i 84/3.

Na podstawie uzyskanych materiałów sporządzono projekt miejscowego planu, który został poddany procedurze uzgodnień i opiniowania. Jednocześnie z projektem planu sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko.

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

1. Możliwość składania wniosków do opracowywanego dokumentu, który został zagwarantowany przez podanie do publicznej wiadomości ogłoszenia Burmistrza Złotego Stoku z dnia 5 kwietnia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Błotnica, w granicach działek ewidencyjnych nr 83, 290, 84/2 i 84/3 wraz z ogłoszeniem o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. 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 5 kwietnia 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) ogłoszenie konsultacji społecznych - w dniach od 9 grudnia 2024 r. do 7 stycznia 2025 r., wraz z informacją o możliwości składania uwag w wyznaczonym terminie ich składania (do 7 stycznia 2025 r.),

2) spotkanie otwarte w dniu 20 grudnia 2024 r.

3) dyżur projektanta w dniu 23 grudnia 2024 r.

Ogłoszenie ukazało się na tablicy Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku oraz w codziennej gazecie internetowej w dniu 6 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. Plan miejscowy wprowadza na obszarze położonym w północnej części wsi przy drodze powiatowej (ok. 11,85 ha powierzchni) nową funkcję, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniowo-usługową w stopniu nieznacznym 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 publicznych 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 przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków czy też 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 występuje jeden obiekt (stanowisko archeologiczne) objęte formą ochrony zabytków i wskazany do objęcia ochroną w planie miejscowym. Na obszarze stanowiska archeologicznego dla robót ziemnych o charakterze inwestycyjnym obowiązują badania archeologiczne stosownie do przepisów odrębnych.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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, uwzględniono poprzez ustalenia w zakresie 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 i mieszkaniowo-usługowej 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 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 w Złotym Stoku 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 jest m.in. 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 konieczność realizacji inwestycji i infrastruktury technicznej (jeżeli wystąpią ekonomiczne i techniczne warunki ich rozbudowy), wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą finansowane ze środków budżetowych bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych. Budżet Gminy może również zostać obciążony z tytułu wypłaty odszkodowania za przejęcie gruntu przeznaczonego na poszerzenie drogi dojazdowej KDD, zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto 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 (renta planistyczna).

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.