Elektronicznie podpisany przez:
Elżbieta Ruszkowska
dnia 7 listopada 2024 r.

UCHWAŁA NR VI/42/204
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTYM STOKU

z dnia 7 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Złoty Stok-Miasto w granicach działek ewidencyjnych: nr 17/3, 18, 10/32, 16, 954 i 955

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIX/362/2023 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 16 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Złoty Stok-miasto w granicach działek ewidencyjnych nr 17/3, 18, 10/32, 16, 954 i 955, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok uchwalonego uchwałą Nr XXI/145/2000 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 12 grudnia 2000 r. (zaktualizowany dokument w 2022 r. w formie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVIII/301/2022 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 15 września 2022 r.) - **Rada Miejska w Złotym Stoku postanawia, co następuje:**

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie miasta Złoty Stok w granicach działek ewidencyjnych nr 17/3, 18, 10/32, 16, 954 i 955. Przedmiotowy teren to zlikwidowane składowisko odpadów komunalnych i przemysłowych oraz użytki rolne w postaci łąk, pastwisk częściowo porośniętych drzewną i krzewiastą samosiejką.

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:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – **załącznik nr 2**;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - **załącznik nr 3**;

3) zbiór danych przestrzennych - **załącznik nr 4**.

4. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:

1) terenów górniczych;

2) obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;

5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

6) krajobrazu priorytetowego;

§ 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.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt 2 ust. 1 nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnią funkcję informacyjną.

§ 3. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

1. **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2. **plan miejscowy**- należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach obrębu Złoty Stok-miasto w granicach działek ewidencyjnych nr 17/3, 18, 10/32, 16, 954 i 955;

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 (nr licencji PODGiK.6642.728.2023);

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. **panel fotowoltaiczny** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;

9. **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;

10. **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię zajętą pod konstrukcję, na której zlokalizowane są panele fotowoltaiczne, liczoną jako rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi tej konstrukcji na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki oraz systemu mocowania paneli fotowoltaicznych, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się i określa jeden podstawowy teren oznaczony w rysunku planu symbolem „**PEF**” - **teren farmy fotowoltaicznej.**

2. Dla terenu farmy fotowoltaicznej obowiązują następujące ustalenia:

1) **przeznaczenie podstawowe** – teren farmy fotowoltaicznej. Dopuszcza się realizację zaplecza technicznego oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, magazynów mocy, a także pomieszczeń socjalnych oraz dojść, dojazdów, parkingów i placów;

2) **przeznaczenie dopuszczalne** – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna w tym place postojowe;

3) **zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:**

a) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości 5 m od drogi lokalnej oraz nowo wydzielanych dróg wewnętrznych oraz działek sąsiednich;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

- dla systemów fotowoltaicznych: 80%;
- dla zabudowy kubaturowej do obsługi farmy fotowoltaicznej: 10%;
- dla pozostałej zabudowy: 50%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej):

- dla systemów fotowoltaicznych: 0,8;
- dla zabudowy kubaturowej do obsługi farmy fotowoltaicznej: 0,1;
- dla pozostałej zabudowy: 2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla systemów fotowoltaicznych: 1;
- dla pozostałej zabudowy: 2;

g) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

h) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy związanej z funkcjonowaniem systemów fotowoltaicznych: 7m;
- dla obiektów o funkcji usługowej: dwie pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 7,0 m;
- dla obiektów o funkcji przemysłowej i magazynowej oraz dla infrastruktury technicznej: dwie pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 7,0 m;

i) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski lub dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25° - 45° stopni;

j) nakazuje się stosować pokrycia dachowe w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązu lub szarości;

k) architektura obiektów winna być estetyczna i wkomponowana w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu;

l) w obszarze znajduje się teren przeznaczony do rekultywacji, oznaczony w rysunku planu stosowną granicą;

m) miejsca postojowe do obsługi działek na terenie objętym niniejszym planem zapewnić w obrębie terenu PEF;

n) nakazuje się zapewnić: nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każdego zatrudnionego pracownika farmy fotowoltaicznej, którego praca wymaga obecności na terenie tej farmy, miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla **terenu zieleni naturalnej** oznaczonego w rysunku planu symbolem **ZN**, obowiązuje następujące ustalenie: **teren zieleni naturalnej,** stanowiący część zewnętrznego (otaczającego) systemu zieleni łęgowej (łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe oraz olchy śródlądowe);

4. Dla terenu wód śródlądowych powierzchniowych oznaczonych w rysunku planu symbolem **WS**, obowiązuje następujące ustalenie: **teren wód śródlądowych powierzchniowych - wody otwarte płynące** (część potoku Trująca w granicach części działki 955).

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: Obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej z wykorzystaniem istniejących zjazdów z dróg lokalnych – dz. nr 11, 17/2, 10/31 zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

2. Ustala się **zasady odprowadzania ścieków**:do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę lokalnych oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;

3. **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**:zaleca się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Ustala się następujące **zasady gospodarowania odpadami komunalnymi** i ich usuwania:

1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania czystości i porządku;

2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5. **Ciepło dla celów bytowych i grzewczych** nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w instalacjach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, 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 tę sieć odpowiednio do potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 lokalizację istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN20kV z zachowaniem pasa technologicznego o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);

8. S**posób przyłączenia do sieci elektroenergetycznej** nowych obiektów, które zostaną zlokalizowane w obszarze objętym planem zostanie określony zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie nowe sieci należy projektować jako doziemne;

9. **W zakresie telekomunikacji** utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telefoniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz realizację nowych. Nowe sieci telekomunikacyjne mogą być realizowane za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

10. W przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się również budowę sieci telekomunikacyjnej szerokopasmowej – na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

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

1) Teren objęty opracowaniem planu leży częściowo w granicach korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym KPD-18A Dolina Nysy Kłodzkiej oraz w znacznym oddaleniu od drogowego korytarza

„Sudeckiego Południowego” o przebiegu: DK30, DW367, DW381 i DK46 oraz korytarza GKZ-7B Góry Złote-Góry Sowie;

2) 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.;

3) **W zakresie ochrony środowiska ustala się:**

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

b) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

c) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością, powodujące hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) 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;

e) wprowadza się nakaz zachowania istniejących drzew, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu, a w przypadku kolizji – z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki, uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

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

g) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;

h) ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

i) dla inwestycji polegającej na budowie paneli fotowoltaicznych ustala się:

- nakaz zapewnienia możliwości przemieszczania się dziko występujących zwierząt podczas grodzenia obszaru, na którym zlokalizowane zostaną panele fotowoltaiczne;

- nakaz ograniczenia oświetlenia obszaru, na którym zlokalizowane zostaną panele fotowoltaiczne do minimum podyktowanego względami technicznymi;

- nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych.

4) Przedmiotowy obszar nie znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego miasta Złoty Stok, nie jest objęty formą ochrony konserwatorskiej. 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.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie PEF: 5000 m2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: co najmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10%.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych lub innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

§ 9. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości:Ustala się stawkę procentową w wysokości 1% 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.

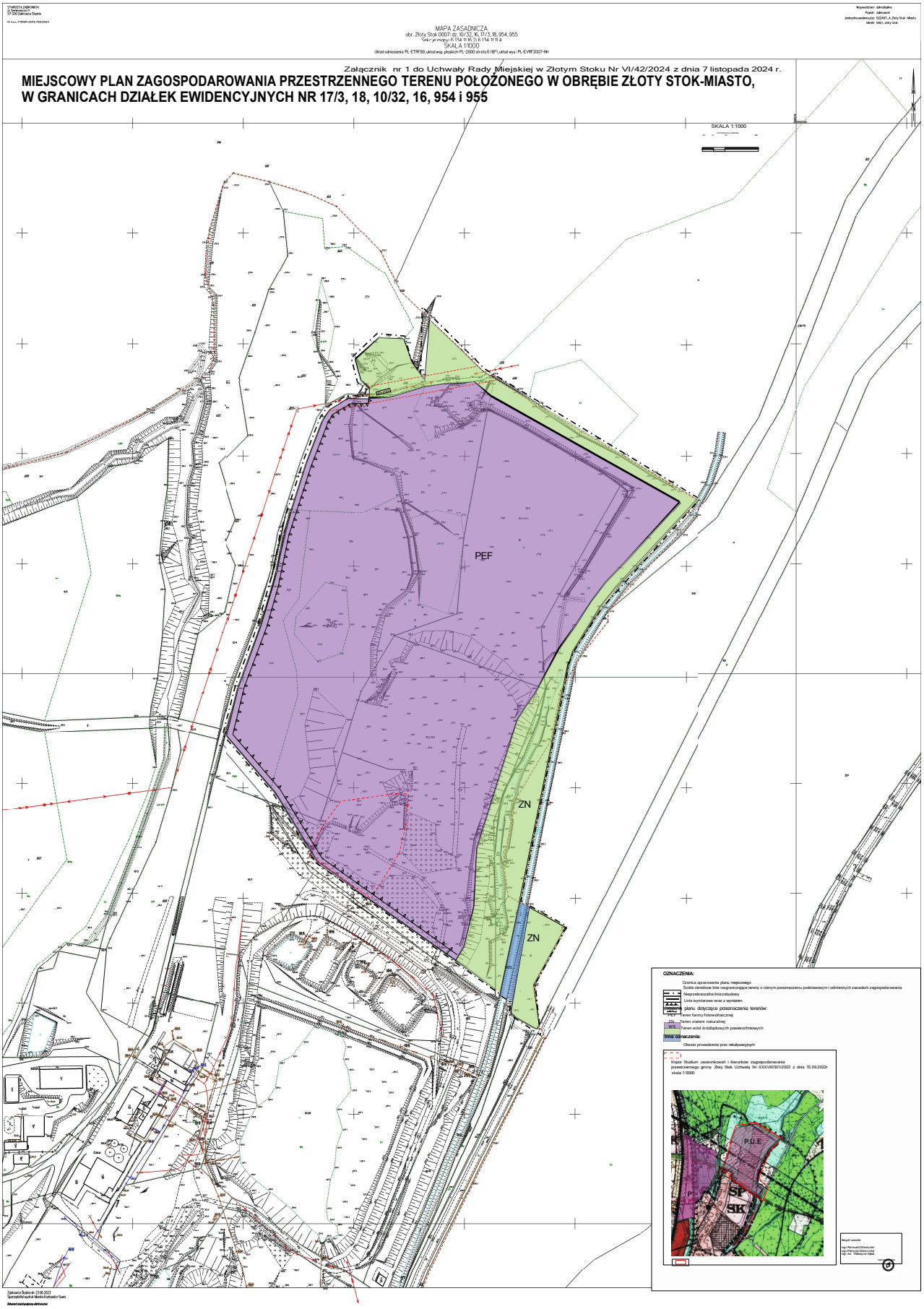
1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku;

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.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Złotym Stoku

Elżbieta Ruszkowska


MAPA ZASADNICZA
obr. Złoty Stok-0007- dz. 10/32, 16, 17/3, 18, 954, 955
SKALA 1:1000
Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku Nr VI/42/2024 z dnia 7 listopada 2024 r.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ZŁOTY STOK-MIASTO, W GRANICACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 17/3, 18, 10/32, 16, 954 i 955
SKALA 1:1000
PEF
ZN
ZN
OZNACZENIA:
Granica opracowania planu miejscowego
Linia wymiarowa wraz z wymiarem
planu dotycząca przeznaczenia terenów:
Teren farmy fotowoltaicznej
Teren zieleni naturalnej
Teren wód śródlądowych powierzchniowych
Obszar prowadzenia prac rekultywacyjnych
P.U.E.
SK

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/42/204

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 7 listopada 2024 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 2023 r. poz. 977 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. 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 planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nich zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/42/204

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 7 listopada 2024 r.

ROZTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) **Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga, co następuje:**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych Oddział w Wałbrzychu zgłosił uwagę do proponowanych rozwiązań, obejmującą część działki ewidencyjnej nr 17 oraz działki nr 16, 954 i 955. Zgodnie ze zgłoszoną uwagą zmieniono przeznaczenie działek ewidencyjnych numer 16, 954 oraz części działki nr 17/3 z proponowanego przeznaczenia „PEF” na „ZN” natomiast działkę nr 955 na "WS" oraz zwiększono powierzchnie biologicznie czynną z 20% na 30%.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/42/204

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 7 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego podjęto na podstawie uchwały nr LXIV/398/2023 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Złoty Stok - Miasto wraz z analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, a także z niezbędnym zakresem prac planistycznych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok przedmiotowy teren wskazany został na cele przemysłowe, usługowe i infrastrukturalno-energetyczne. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętego w 2022 r.) nastąpi kontynuacja przyjętych rozwiązań zmierzających do wykorzystania tego terenu w zakresie farmy fotowoltaicznej wraz z zapleczem technicznymoraz obiektów infrastruktury technicznej.

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię 4.3536 ha.

Procedurę planistyczną rozpoczęto w dniu 3 kwietnia 2023 r. zawiadamiając wszystkich zainteresowanych o przystąpieniu do sporządzania projektu planu.

Zebrane wnioski do planu pozwoliły ocenić uwarunkowania dla przyszłej inwestycji oraz potwierdzić słuszność podjętej decyzji, polegającej na wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia obszaru obejmującego nieczynne wysypisko odpadów komunalnych (NOk) wraz z terenem zieleni naturalnej (Zn) - w granicach działek ewidencyjnych nr 17/3, 18, 10/32, 16, 954, 955 na teren farmy fotowoltaicznej (PEF).

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 24 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Złoty Stok-Miasto w granicach działek ewidencyjnych nr 17/3, 18, 10/32, 16, 954, 955 oraz ogłoszenia o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie ukazało się na tablicy urzędowej Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku oraz w dwutygodniku „Express Miejski" z dnia 24 marca 2023 r. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek;

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

1) wyłożenie projektu do publicznego wglądu - w dniach od 1 marca 2024 r. do 22 marca 2024 r., wraz z informacją o możliwości składania uwag z wyznaczonym terminem ich składania (do 15 kwietnia 2024 r.),

2) dyskusję publiczną w dniu 12 marca 2024 r.

Ogłoszenie ukazało się na tablicy Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku oraz w dwutygodniku „Express Miejski" z dn. 23.02.2024 r.

Do wyłożonego projektu nie zgłoszono uwag skierowanych od osób fizycznych. Wpłynęła jedna uwaga od Dyrektora Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych w Wałbrzychu - uwaga została uwzględniona w projekcie planu. Uwzględnienie uwagi polegało na wyłączeniu z obszaru objętego przeznaczeniem „PEF" działek nr 16 i 954 oraz części działki 17/3 położonych wzdłuż potoku Trująca i przeznaczeniu ich na cele „ZN" (zieleni naturalnej) oraz działkę nr 955 i przeznaczeniu jej na cele "WS" - tereny wód powierzchniowych. Powyższa zmiana nie wpłynie znacząco na sąsiednie działki.

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 miasta jak i przyczyni się do zwiększenia zainteresowania potencjalnych inwestorów – gminą oraz do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania na tym terenie, nastąpi przyjęcie rozwiązań zmierzających do wykorzystania tego terenu na cele infrastruktury energetycznej.

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.

Zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ze względu na rodzaj i charakter przedmiotowej zmiany, w efekcie jej realizacji zostanie wprowadzony nowy teren planistyczny, który w niewielki sposób wpłynie na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy ze względu na fakt peryferyjnego położenia obszaru objętego planem oraz wykorzystania zdegradowanego terenu w granicach byłego wysypiska odpadów komunalnych. Przedmiotowy plan miejscowy wprowadza na obszarze położonym w północnej części miasta (ok.12.65 ha powierzchni) nową funkcję, co nieznacznie wpłynie na ukonstytuowany w gminnych dokumentach planistycznych ład przestrzenny.

2.Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Realizacja ustaleń 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 i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również 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 kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych. 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.

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 niedalekim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych (przemysłowych), przy drogach lokalnych. W planie miejscowym umożliwiono, realizację zabudowy elektroenergetycznej – jako kontynuację istniejącego w otoczeniu zagospodarowania przemysłowego. Realizacja zapisów planu odbędzie się bez konieczności ponoszenia przez Gminę kosztów związanych z przystosowywaniem i uzbrojeniem terenu, co przysporzy wpływy do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz podatku dochodowego.

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.

Interes publiczny na potrzeby procesu planistycznego rozumiany jest, jako cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych 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 ten 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 planów miejscowych została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, 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 i obwieszczeń oraz procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Działania te, mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez wskazanie zasad 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 chęcią doprowadzenia do racjonalnego wykorzystania nieruchomości z wykorzystaniem ustalonych w zmianie studium wskaźników zabudowy umożliwiających realizację zabudowy elektroenergetycznej. 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 nie powoduje konieczności realizacji inwestycji i infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, w związku z czym nie wystąpią obciążenia budżetu gminy. Brak jest również 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 opłatą za dzierżawę obszaru objętego planem.

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.