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

UCHWAŁA NR VI/43/2024
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTYM STOKU

z dnia 7 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Błotnica w gminie Złoty Stok

Na podstawie 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 LIV/428/2024 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Błotnica w granicach działek ewidencyjnych nr 12/3 i 20, 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 12/3 i 20. Ustalenia planu miejscowego określonego w niniejszym ustępie przedstawiają:

1) niniejsza uchwała;

2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący **załącznik graficzny nr 1** do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

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

2) 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) dane przestrzenne - **załącznik nr 4**.

3. 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. 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. 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 Błotnica w granicach działek ewidencyjnych nr 12/3 i 20;

3) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) **rysunek planu miejscowego** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

5) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu miejscowego oraz oznaczony symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia planu miejscowego;

6) **przeznaczenie podstawowe terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego;

7) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt 5;

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się i określa następujące tereny:

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

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

2. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonej symbolem planu **„MN”** obowiązują następujące ustalenia:

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

2) **przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna, wolnostojące budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, infrastruktura techniczna, obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

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

1) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano w rysunku planu tj. w odległości 6 m od drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych oraz 15,0 m od granic użytku Ls – lasy;

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, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod takim samym kątem w przedziale 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 wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

9) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - minimalny: 0,10, maksymalny: 0,20;

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, w tym miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;

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

c) miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części;

11) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 7 m. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połaci takie jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu;

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

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

1) w granicach planu znajduje się istniejąca droga dojazdowa w granicach działki ewidencyjnej nr 20, obsługująca lokalną oczyszczalnię ścieków oraz użytki rolne i leśne;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających (z możliwymi miejscowymi poszerzeniami lub zawężeniami zgodnie z rysunkiem planu) – 6 - 7 m;

3) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej – drogą dojazdową powiązaną z drogą lokalną Błotnica – Płonica;

2) na obszarze objętym planem miejscowym dla terenu **MN** dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 6 m włączonych do drogi dojazdowej oznaczonej w rysunku planu symbolem KDD.

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

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

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

2) z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej 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:**

1) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu MN zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

5. **Ciepło dla celów bytowych i grzewczych** nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w instalacjach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym także mikroinstalację do 50 kW wykorzystujące energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Zaopatrzenie w gaz** może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji dystrybucyjnej sieci gazowej także poprzez tę sieć odpowiednio do potrzeb, w oparciu o przepisy odrębne.

7. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych wraz z przyłączami zgodnie przepisami odrębnymi. Dla istniejącej i projektowanej podziemnej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN 0,4kV oraz istniejącej i projektowanej podziemnej 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. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20kVv należy uwzględnić zachowanie pasów technologicznych o szerokości nie mniejszej niż 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii). W pasie technologicznym zakazuje się: sytuowania paneli fotowoltaicznych, nasadzeń roślinnością o rozbudowanym systemie korzennym. Planowanie robót budowlanych w odległości od skrajnych przewodów mniejszej ni 2,5 m od linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz 10 m od linii napowietrznej średniego napięcia – należy dokonać uzgodnień branżowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Należy zapewnić dostęp i dojazd do istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych i usuwania awarii. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na dachach i zadaszeniach obiektów mieszkalnych, usługowych i gospodarczych oraz wolnostojących zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **W zakresie telekomunikacji** dopuszcza się budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy zapewnić wolny od zabudowy pas terenu wzdłuż drogi lokalnej dla ewentualnych przedsięwzięć infrastrukturalnych ujętych w stosownych normach i przepisach. Sytuowanie nowych sieci – w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych. Dopuszcza się lokalizowanie naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz dostępu do tych urządzeń i sieci w trybie zwykłej eksploatacji jak i w trybie awaryjnym- na podstawie przepisów odrębnych.

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

1) obszar objęty planem miejscowym leży poza granicami obszarów chronionych oraz znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo Wodne;

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

b) zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego z roku 2020 - cała przestrzeń wsi Błotnica położona jest w granicach korytarza ekologicznego KPd-18A Nysa Kłodzka. Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu m.p.z.p. w granicach korytarza;

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

5) 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.

§ 8. 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.

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w granicach wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ustala się:

1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 15 m;

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

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

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

5) możliwość wydzielenia wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 6 m;

6) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 10. 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. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Złotym Stoku

Elżbieta Ruszkowska

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku Nr VI/43/2024 z dnia 7 listopada 2024 r.

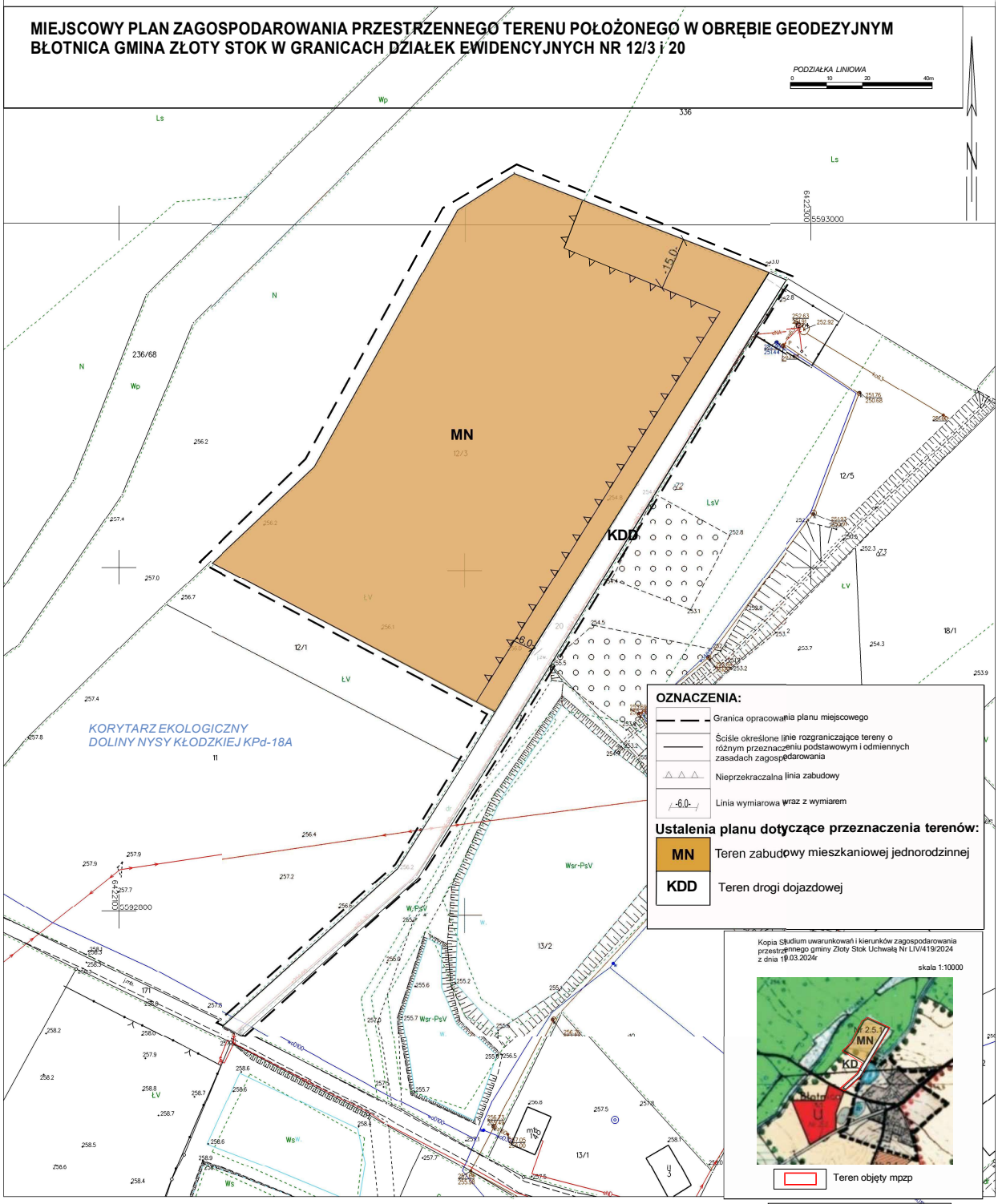
Nr kanc.:PODGiK.6642.616.2024

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

MAPA ZASADNICZA
obr. Błotnica 0001: dz. 12/3, 20
Sekcje mapy: 6.134.11.12.1
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BŁOTNICA GMINA ZŁOTY STOK W GRANICACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 12/3 i 20



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

Zespół autorski:
mgr Romuald Waniurski
mgr Patrycja Waniurska
mgr Inż. Katarzyna Kątna

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/43/2024

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 planowianiu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 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/43/2024

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 2024 r., poz. 1130) 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.) - **Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga co następuje:**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie zgłoszono żadnych uwag do proponowanych rozwiązań, czego dowodem jest stosowna tabela zamieszczona w dokumentacji prac planistycznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/43/2024

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 7 listopada 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego podjęto na podstawie uchwały nr LV/428/2024 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Błotnica gmian Złoty Stok, 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętego w 2024 r.) nastąpi kontynuacja przyjętych rozwiązań zmierzających do wykorzystania tego terenu w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Obszar opracowania zajmuje powierzchnię 1,30 ha.

Procedurę planistyczną rozpoczęto w dniu 6 maja 2024 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 grunt rolny w granicach działek ewidencyjnych nr 12/3 i 20 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogę dojazdową do przyszłej inwestycji.

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 10 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Błotnica w granicach działek ewidencyjnych nr 12/3 i 20 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 10 maja 2024 r. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych;

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

1) ogłoszeniu konsultacji społecznych - w dniach od 16 września 2024 r. do 15 października 2024 r., wraz z informacją o możliwości składania uwag z wyznaczonym terminem ich składania (do 15 października 2024 r.),

2) spotkanie otwarte w dniu 1 października 2024 r.,

3) dyżur projektanta w dniu 2 października 2024r.

Ogłoszenie ukazało się na tablicy Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku oraz w gazecie internetowej DKL24.pl dnia 13.09.2024 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 tego terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 położenia obszaru objętego planem jak i jego wielkości. Plan miejscowy wprowadza na obszarze położonym w zachodniej części wsi (ok.1.19 ha powierzchni) nową funkcję (zabudowa mieszkaniowa wraz z drogą dojazdową) nieznacznie wpływając 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 (mieszkaniowych), przy drodze lokalnej, zapewniając dostęp terenu do ciągów komunikacyjnych. W planie miejscowym umożliwiono, realizację zabudowy mieszkaniowej jako kontynuację istniejącego w otoczeniu zagospodarowania. Realizacja zapisów planu odbędzie się przy 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.

Interes publiczny na potrzeby procesu planistycznego rozumiany jest, jako cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. 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.

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 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 spowoduje konieczności realizacji inwestycji i infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, w związku z czym wystąpią obciążenia budżetu gminy. Brak jest istotnych przesłanek świadczących o tym, by zmiana planu mogła generować roszczenia odszkodowawcze związane z obniżeniem wartości nieruchomości. Wprowadzenie zapisów zmiany planu, z punktu widzenia ekonomicznego mogą przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy związane z podatkiem od nieruchomości 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.