

Projekt

z dnia 16 grudnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU**

z dnia grudnia 2022 r.

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

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. 2022 poz.559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/237/2021 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 30 listopada 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w granicach wsi Błotnica w granicach części dz. ewid. nr 62/2 po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żłoty Stok zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/194/2021 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 20 maja 2021 r. - Rada Miejska w Żłotym Stoku postanawia, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Błotnica w gminie Żłoty Stok w granicach części działki ewidencyjnej nr 62/2.

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w ustępie 1 niniejszego paragrafu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny Nr 1 - do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

- 1) o sposobie 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) załącznik nr 4 zbior danych przestrzennych

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. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

1. w tekście niniejszej uchwały;
2. na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:
 - 1) granic obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) 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 części dz. ewid. nr 62/2
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 przeznaczona jest ograniczona 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, dojazdu i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

**Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe**

§ 4. Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się i określa następujące tereny: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem „M.U” Dla terenu mieszkaniowo-usługowego obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
2. przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleni urządzonej, komunikacja wewnętrzna, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna.
3. zasady gospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano na rysunku planu tj. w odległości 5,0 m od granicy drogi lokalnej
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m,
 - 3) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem w granicach 25° - 45 ° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury,

- 4) dopuszcza się realizację obiektów usługowych w formie pawilonowej zabudowy rekreacyjnej służącej pobytom turystów. Budowa obiektów winna być realizowana na podstawie jednego projektu dostosowanego skalą i wystrojem do otaczającego krajobrazu.
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%,
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej– 30%,
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 0,10 ÷0,50
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu M.U odpowiedniej liczby miejsc do parkowania: – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, – 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, – do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych,
- 9) miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części,
- 10) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym. Wysokość zabudowy i kondygnacja, lecz nie więcej niż 12 m. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połąci taki jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu,

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1. obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej – drogą lokalną powiązaną z drogą powiatową Złoty Stok-Topola

2. na obszarze objętym planem miejscowym dla terenu M.U dopuszcza się wewnętrzną drogę dojazdową o szerokości minimum 3,5m włączoną do drogi lokalnej.

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

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z wodociągu wiejskiego, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowej dystrybucyjnej sieci wodociągowej wraz z przyłączami,
- 2) z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych;

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

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

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

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania czystości i porządku;
- 2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

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

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych wraz z przyłączami.

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.

§ 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 2016r. oraz ustalenia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry, przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 18 października 2016r.

3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych.
- 2) zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego z roku 2020- cała przestrzeń wsi Błotnica położona jest w granicach korytarza ekologicznego KPd-18A. Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu mpzp 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. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości: Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **Rozdział 4 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 9. W zakresie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w granicach wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M.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: 1000 m².

3. kat położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90o z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15 stopni, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

4. 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 4. Przepisy końcowe

§ 10. Ustalenia końcowe

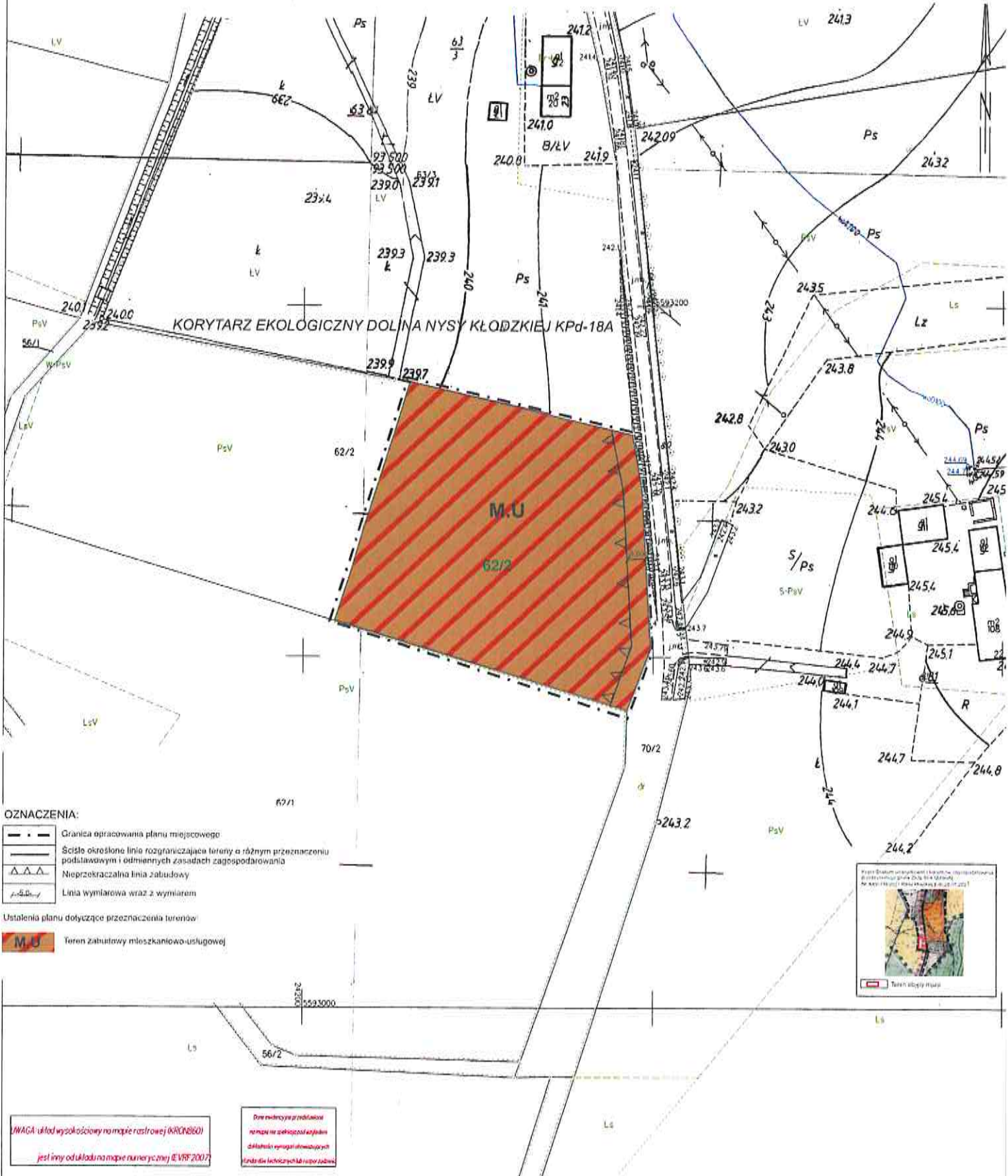
1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Złoty Stok.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 16 grudnia 2022 r.
Zalacznik1.pdf

MAPA ZASADNICZA
obr. Błotnica 0001: dz. 62/2
Sekcje mapy: 6.134.11.13.2; 6.134.11.08.4
SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku Nr z dnia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI BŁOTNICA,
W GRANICACH CZĘŚCI DZ.66/2, GMINA ZŁOTY STOK



OZNACZENIA:

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

Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenów

Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej



UWAGA: układ wysokościowy na mapie rastrowej (ARC/INFO)
jeśli linie od układu na mapie numerycznej (EVRF 2007)

Dane ewidencyjne przedłożone
na mapie nie gwarantują wiarygodności
dla celów ewidencyjno-rolniczych
funkcji dla technicznych lub innych zabudów

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 16 grudnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022. poz.503 z późn. zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2022. poz.559 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U.2022. poz. 1634) – Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nich zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą w całości finansowane ze środków poza budżetowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Złotym Stoku

z dnia 16 grudnia 2022 r.

ROZTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022 poz. 503 z późn. zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2022. poz.559 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.

Uzasadnienie

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego podjęto na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku nr XXXI/237/2021 z dnia 30 listopada 2021r. oraz analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Błotnica oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium wraz z niezbędnym zakresem prac planistycznych. Procedurę planistyczną rozpoczęto w dniu 7 grudnia 2021r. zawiadamiając wszystkich zainteresowanych o przystąpieniu do sporządzania projektu planu dla części wsi Błotnica.

Zebrane wnioski do planu pozwoliły ocenić uwarunkowania dla przyszłej inwestycji oraz potwierdzić słuszność podjętej decyzji, polegającej na wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia niezabudowanego terenu rolnego w granicach części działki nr 62/2.

Na podstawie uzyskanych dotychczas materiałów sporządzono projekt miejscowego planu, oraz opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

Jednocześnie na podstawie art. 42 ust. 2 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 zapewniono udział społeczeństwa w opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Błotnicy - poprzez:

1.Możliwość składania wniosków do opracowywanego dokumentu, która została zagwarantowana przez podanie do publicznej wiadomości (Ogłoszenia /Obwieszczenia Burmistrza) z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpieniu do sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Błotnica, gmina Złoty Stok w granicach części działki ewid.nr 62/2”.

Ogłoszenie ukazało się na tablicy urzędowej Urzędu Miejskiego, tablicy ogłoszeń sołectwa Błotnica, w Biuletynie Informacji Publicznych Miasta i Gminy Złoty Stok oraz w dwutygodniku „Express Miejski” z dn.17.12.2021r.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek.

2.Możliwość składania uwag do opracowywanego dokumentu, która została zagwarantowana poprzez wyłożenie do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Błotnicy” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 28 października do 25 listopada 2022r., wraz z informacją o możliwości składania uwag z wyznaczonym terminem ich składania.

Ogłoszenie ukazało się na tablicy urzędowej Urzędu Miejskiego, tablicy ogłoszeń sołectwa Błotnica, w Biuletynie Informacji Publicznych Miasta i Gminy Złoty Stok oraz w dwutygodniku „Express Miejski” z dn.21.10.2022r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 18.11.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do wyłożonego projektu nie zgłoszono uwag.

Stwierdza się, że spełnione zostały wymogi 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 w zakresie udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Błotnicy”.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – pozwoli na dalszy rozwój miejscowości oraz całej gminy Złoty Stok, co przyczyni się do zwiększenia turystycznego zainteresowania gminą. Ponadto plan tworzy przejrzyste warunki zagospodarowania terenu pozwalające na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.

