WÓJT GMINY STOSZOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI SREBRNA GÓRA – CZĘŚĆ C

projekt

UCHWALONY UCHWAŁĄ NR .....
RADY GMINY STOSZOWICE
Z DNIA .....

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR ..... POZ. .....
Z DNIA .....

STOSZOWICE 2021 R.

Uchwała Nr _____
Rady Gminy Stoszowice
z dnia _____

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie miejscowości Srebrna Góra – część C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr XX/141/2020 Rady Gminy Stoszowice z dnia 29 grudnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie miejscowości Srebrna Góra – część C, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice" ujednoliconego uchwałą nr II/15/2014 Rady Gminy Stoszowice z dnia 30 grudnia 2014 r., Rada Gminy Stoszowice postanawia, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie miejscowości Srebrna Góra - część C**.

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, stanowią:
1) niniejsza uchwała,
2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik 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. Załączniki nr 2, 3 i 4 o których mowa w ust. 3, nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
2) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie miejscowości Srebrna Góra – część C;
3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4) rysunku planu miejscowego – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
5) terenie – 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 przeznaczenia;
6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego;
7) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt.5;
8) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu,
9) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego nie będącego budynkiem mierzona od najniższego poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego do najwyższego jego punktu konstrukcji,
10) pojęcia nieokreślone w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 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) nieprzekraczalnej 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.

§ 4. Stosownie do problematyki i przedmiotu planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:
1) terenów górniczych;
2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
4) krajobrazu priorytetowego;
5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się teren infrastruktury technicznej ze zbiornikiem przeciwpożarowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Iw**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej ze zbiornikiem przeciwpożarowym,
2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i obiekty towarzyszące, komunikacja wewnętrzna,
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
b) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektu budowlanego – 5 m,
c) maksymalny wskaźnik zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
e) nieprzekraczalną linię zabudowy określono na rysunku planu miejscowego – 1,5 m od granicy z istniejącą drogą /ul. Kręta/ oraz od północno-zachodniej linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
f) teren zbiornika przeciwpożarowego należy zabezpieczyć poprzez ogrodzenie lub barierki ochronne.

§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

1. Obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji drogowej /ul. Kręta / włączonym do drogi wojewódzkiej NR 385 relacji Ząbkowice Śląskie Nowa Ruda zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2. W ramach obsługi bezpośredniej zbiornika przeciwpożarowego należy przewidzieć w granicach planu miejscowego wewnętrzny ciąg komunikacyjny.

3. Z uwagi na przeznaczenie terenu i wskaźniki zagospodarowania terenu, nie ustala się w jego granicach miejsc do parkowania.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się w obszarze objętym planem miejscowym lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czy ich budowa rozbudowa oraz remont nie mogą powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

2. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

3. W obszarze planu miejscowego nie przewiduje się realizacji sieci i urządzeń gazownictwa, ciepłownictwa i kanalizacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) z istniejących dostępnych urządzeń i sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
1) ustala się zaopatrzenie w wodę zbiornika przeciwpożarowego z sieci wodociągowej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

1) ustala się odpady komunalne gromadzić zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania czystości i porządku;
2) ustala się gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w postaci napowietrznej, kablowej i bezprzewodowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W zakresie ochrony przyrody i środowiska:

1) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie", dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla inwestycji z zakresu gromadzenia i/lub retencjonowania wody;
3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny dla których ustala się dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się:
   a) w granicach Fortecznego Parku Kulturowego,
   b) w obszarze wpisanym do rejestru zabytków i na listę pomników historii,
2) dla obszarów określonych w pkt. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z form ochrony zabytków, zawarte w przepisach odrębnych.
3) dla całego obszaru objętego planem miejscowym ustala się:
   a) strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla której obowiązuje:
      – zakaz działań mogących powodować degradację walorów kulturowych, historycznych i krajobrazowych obszaru;
      – ochrona ekspozycji walorów krajobrazu warownego;
   b) strefę "OW "ochrony konserwatorskiej, obserwacji archeologicznej dla której wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obszarze objętym planem miejscowym związane z pracami ziemnym wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4) na całym obszarze planu miejscowego wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

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

1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) szerokość frontu działki – nie mniej niż 5 m,
2) powierzchnia działki – nie mniej niż 25 m^2,
3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego 90 stopni z tolerancją do 10 %.

§ 10. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości:

1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0 % od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 11. Ustalenia końcowe:

1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stoszowice.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

3. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stoszowice.

UZASADNIENIE

Do sporządzenia projektu planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XX/141/2020 Rady Gminy Stoszowice z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie miejscowości Srebrna Góra – część C. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest stworzenie możliwości do realizacji inwestycji polegającej na budowie zbiornika przeciwpożarowego na wodę o pojemności ok. 150 m³ wraz z zestawem do podnoszenia ciśnienia oraz przyłączem energetycznym do jego zasilania na części działki leśnej nr 478 o powierzchni 367 m² położonej w obrębie Srebrna Góra. Inwestorem przedsięwzięcia będzie Twierdza Srebrna Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Srebrnej Górze przy ul. Krętej, która jest wnioskodawcą zmiany obowiązującego dla tego terenu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Srebrna Góra uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/177/2013 Rady Gminy Stoszowice z dnia 23 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 4639). Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne ma na celu ochronę przeciwpożarową historycznego założenia obronnego jakim jest twierdza srebrnogórska, a także zapewnienie bezpieczeństwa osobom tam pracującym i turystom licznie odwiedzającym fortyfikację. Ponadto ma służyć także ochronie przeciwpożarowej pobliskich obszarów leśnych. Warunkiem realizacji przedmiotowej inwestycji jest zgoda Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, na cele nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co może nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice uchwalonego uchwałą Nr II/4/2002 Rady Gminy Stoszowice z dnia 12 grudnia 2002 r. Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą Rady Gminy Stoszowice nr XLVIII/276/2018 Rady Gminy Stoszowice z dnia 10 października 2018 r. Projekt planu miejscowego został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 udostępnionej z materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego na podstawie licencji Nr PODGiK. 6642.1449.2020_0220_P z dnia 14.12.2020 r. wydanej przez Starostę Ząbkowickiego, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę ważny interes publiczny i prywatny, a złożone wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Przeprowadzono szczegółowe analizy w aspekcie ochrony stanu istniejącego jak i zmiany w zakresie zagospodarowania terenu oraz oszacowano ekonomiczne i społeczne przesłanki wynikające z przyjętych rozwiązań planistycznych, a także podporządkowano je przepisom odrębnym dotyczącym, między innymi ochrony środowiska. Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która wykazała, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie powinna przyczynić się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, z której wynika, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie spowoduje potrzeby wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i nie da podstaw do wystąpienia o odszkodowanie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się jaką gmina może pobrać opłatę w związku z uchwaleniem planu miejscowego, w wyniku którego nastąpił wzrost wartości nieruchomości, a właściciel nieruchomości zbywa tą nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku uchwalonego planu ustalono przedmiotową stawkę w wysokości 0%. Jest to podyktowane racjonalnymi przesłankami, bowiem Twierdza Srebrna Góra Sp. z o. o. jest zarządzana przez podmiot gospodarczy powołany przez gminę. Po przeprowadzonych analizach gmina nie znajduje przesłanek wskazujących na potencjalne zyski, dlatego też nie ma podstaw do wszczynania procedur szacunkowych i powstania dodatkowych kosztów po stronie gminy. Dodatkowo warto przytoczyć z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązujący niezmieniony zapis § 4 pkt 13 o dopuszczalności stosowania zakresu omawianej stawki w przedziale od 0% do 30%. W związku z powyższym gmina uznaje za celowe i dopuszczalne odstąpienie od naliczania opłat, o których mowa powyżej. Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego dopełnione zostały wymogi formalno – prawne wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 713 ze zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.). Zakres opracowania planu miejscowego jest zgodny z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst jednolity Dz. U.

z 2021 r. poz. 713 ze zm.). Przebieg sporządzenia projektu planu miejscowego jest na wszystkich etapach pracy jawny i dostępny dla społeczeństwa.

Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6, ppkt a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 713 ze zm.). Zgłoszone w trakcie uzgodnienia i opiniowania planu miejscowego uwagi zostały uwzględnione w ustaleniach planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego. Zgodnie z art. 17 pkt 6, ppkt c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 713 ze zm.), Wójt Gminy Stoszowice w dniu 28.09.2021 r., pismem znak: RR.6722.1.2020 wystąpił za pośrednictwem Marszałka Województwa Dolnośląskiego do Ministra Klimatu i Środowiska z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, uzyskując wcześniej pozytywną opinię Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu (opinia Zn. spr: DZ.2210.39.2021 z dnia 14.07.2021 r.).

W dniach od 14.12.2021 r. do 14.01.2022 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Stoszowicach oraz poprzez jego udostepnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stoszowice oraz na stronie http://www.stoszowice.pl/. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została ustalona na dzień 20 grudnia 2021 r. w sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Stoszowicach o godz. 11^{00}. Zainteresowani mogą składać uwagi i wnioski do wyłożonych dokumentów w nieprzekraczalnym terminie do dnia 07.02.2022 r.

Przewodniczący
Rady Gminy Stoszowice