WÓJT GMINY STOSZOWICE

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO GRUNTY ROLNE I LEŚNE W GRANICACH CZĘŚCI OBRĘBU JEMNA W GMINIE STOSZOWICE

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

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

STOSZOWICE, MARZEC 2025 R.
/ETAP KONSULTACJI SPOŁECZNYCH/

UCHWAŁA NR _____
RADY GMINY STOSZOWICE

z dnia _____

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego grunty rolne i leśne w granicach części obrębu Jemna w gminie Stoszowice

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 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 65 ust. 1 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), mając na uwadze uchwałę nr II/10/2024 Rady Gminy Stoszowice z dnia 29 maja 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego grunty rolne i leśne w granicach części obrębu Jemna w gminie Stoszowice, 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego grunty rolne i leśne w granicach części obrębu Jemna w gminie Stoszowice,** zwany dalej planem miejscowym lub planem, w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:
1) **załącznik nr 1 –** część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000;
2) **załącznik nr 2 –** rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
3) **załącznik nr 3 –** dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego.

§ 2. Ustaleniami planu miejscowego objęto następujące przeznaczenia terenów wyznaczone w części graficznej liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
1) **tereny drogi dojazdowej**, oznaczone symbolami od **1KDD do 2KDD;**
2) **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony symbolem **KKK;**
3) **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone symbolami od **1RN** do **7RN**;
4) **tereny wód śródlądowych powierzchniowych**, oznaczone symbolami od **1WS** do **2WS**;
5) **tereny lasu**, oznaczone symbolami od **1L** do **9L.**

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane w części graficznej planu miejscowego, są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) linia wymiarowa wraz z wymiarem [m];
4) symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów;
5) granica obszaru zlokalizowanego w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie";
6) granica obszaru zlokalizowanego w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Ostoja Nietoperzy Gór Sowich (PLH020071);
7) stanowisko archeologiczne nr 18/1/90-25 oraz stanowisko archeologiczne nr 33/3/91-25;
8) granica strefy „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 39/4/91-25;

9) pas technologiczny i ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN);
10) pas technologiczny i ochrony funkcyjnej od linii kablowej niskiego (nN) napięcia.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne zastosowane w części graficznej planu miejscowego, nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego i mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wyodrębnioną w części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną symbolem i oznaczeniem graficznym wyróżniającym teren;
2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu terenu, przeważa na terenie;
3) **zagospodarowaniu uzupełniającym i towarzyszącym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż wynikające z przeznaczenia podstawowego, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe i którego realizację dopuszcza się wcześniej niż przeznaczenia podstawowego;
4) **zabudowie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub zespół obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi związanymi z tym obiektem lub obiektami;
5) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 3 m.
6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci zbiegających się w jednej kalenicy oraz zachowanej symetrii ich układu;
7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszelkie normy prawa powszechnie obowiązującego w tym przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia niekreślone w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 5. Stosownie do problematyki i przedmiotu planu miejscowego, nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:
1) linii zabudowy;
2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się rozbiórkę, przebudowy oraz remonty zabudowy istniejącej;
2) dopuszcza się przebudowę rowów;
3) na obszarach objętych ochroną konserwatorską zakazuje się:
   a) wprowadzania dominat, takich jak: wolno stojące maszty, wolno stojące kominy, konstrukcje wieżowe, konstrukcje słupowe;
   b) wznoszenia elementów dysharmonijnych.
4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 9 m, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustalona w ust. 1 pkt 4, maksymalna wysokość zabudowy, nie dotyczy:
1) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
2) urządzeń turystycznych pod którymi grunt, stanowi grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych;
3) wiat przystankowych, dla których maksymalną wysokość zabudowy ustalono w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 2.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu,** obowiązują następujące ustalenia:
1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć związanych

z uzbrojeniem terenu realizowanych poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie";
2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć związanych z uzbrojeniem terenu;
3) obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych w granicach obszarów:
   a) objętych formami ochrony przyrody;
   b) śródlądowych wód płynących oraz rowów, niewydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu miejscowego;
4) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie znajdują się tereny w odniesieniu, do których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na podstawie przepisów odrębnych;
5) należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów, położenie obszaru planu miejscowego w zasięgu korytarza ekologicznego: Góry Złote – Góry Sowie GKZ-7B, w granicach którego nakazuje się zachowanie istniejących kompleksów zieleni śródpolnej średniowysokiej i wysokiej.

§ 8. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,** obowiązują ustalenia wskazane w niniejszym paragrafie.

2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym, określa się tereny chronione ustaleniami planu miejscowego stanowiące obszary objęte ochroną konserwatorską, wskazane poprzez:
1) wyznaczenie w części graficznej planu miejscowego, granicy strefy „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 39/4/91-25;
2) wyznaczenie w części graficznej planu miejscowego stanowiska archeologicznego nr 18/1/90-25 oraz stanowiska archeologicznego nr 33/3/91-25.

3. Dla obszarów objętych ochroną konserwatorską, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

4. W obszarze znajdującym się w granicach strefy „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 39/4/91-25:
1) zakazuje się:
   a) wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć obiekty o zachowanej własnej formie terenowej;
   b) działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu;
2) dopuszcza się wyłącznie prowadzenie badań naukowych, prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem.

5. W obrębie stanowiska archeologiczne nr 18/1/90-25 oraz stanowiska archeologicznego nr 33/3/91-25 oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zakazuje się zalesienia gruntów, ponadto zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić w sposób uwzględniający przepisy odrębne.

6. Na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. 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.

7. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie znajdują dobra kultury współczesnej, stąd nie ustala się ich ochrony.

§ 9. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,** obowiązują następujące ustalenia:
1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym przestrzenie publiczne stanowią:
   a) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami od 1KDD do 2KDD;
   b) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KKK.

2) nakazuje się zapewnienie dostępności przestrzeni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. 1. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**, ujawnia się:
1) obszary objęte formami ochrony przyrody, takie jak:
   a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie";
   b) Specjalny obszar ochrony siedlisk Ostoja Nietoperzy Gór Sowich (PLH020071);
2) obszary objęte ochroną konserwatorską, takie jak:
   a) stanowisko archeologiczne nr 18/1/90-25 oraz stanowisko archeologiczne nr 33/3/91-25;
   b) strefę „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 39/4/91-25.

w granicach których obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych oraz ustaleń planu miejscowego.

§ 11. 1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**, obowiązują następujące ustalenia:
1) nakazuje się zapewnienie następujących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2:
   a) minimalna powierzchnia działki - 500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki – 5 m;
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 do 110^0.
2) ustalone w pkt 1 parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie dotyczą działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod uzbrojenie terenu, dla którego nakazuje się zapewnienie następujących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 10 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki – 2 m;
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 10^0 do 170^0.

2. Ustalenia zawarte w ust. 1, nie dotyczą:
1) terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami od 1RN do 7RN;
2) terenów lasu, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami od 1L do 9L.

§ 12. 1. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, obowiązują ustalenia wskazane w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 4, pasy technologiczne i pasy ochrony funkcyjnej o szerokościach:
1) 14 m dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) tj. po 7 m po każdej ze stron od osi linii;
2) 1,4 m dla linii kablowej niskiego (nN) napięcia tj. po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.

3. W pasach technologicznych i pasach ochrony funkcyjnej:
1) zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz tworzenia hałd i nasypów;
2) nakazuje się zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

4. Ustalania, nakazy i zakazy, o których mowa w ust. 2 pkt 1 oraz w ust. 3, nie obowiązują w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1, ustala się pasy technologiczne i ochrony funkcyjnej o szerokości 1,4 m tj. po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.

6. Zakaz zabudowy obowiązuje na terenach i na warunkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 2.

§ 13. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez:

1) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami od **1KDD** do **2KDD** o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnej z częścią graficzną planu miejscowego, włączonych do drogi gminnej nr 118442D;
2) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **KKK** o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z częścią graficzną planu miejscowego;
3) drogi wewnętrzne niewydzielone w części graficznej planu miejscowego o minimalnej szerokości pasa drogowego zgodnej z wymogami przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, wynoszącą:
1) minimum jedno (1) miejsce do parkowania na jedno urządzenie turystyczne inne niż: kładka, szlak turystyczny (ścieżka dydaktyczna), miejsce widokowe;
2) minimum jedno (1) miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynku.

3. Ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wynoszącą 1 miejsce, na każde 6 miejsc do parkowania.

4. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 i 3, poprzez:
1) miejsca do parkowania w naziemnych parkingach;
2) miejsca do parkowania wyznaczone na terenie działki.

§ 14. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**, obowiązują ustalenia wskazane w niniejszym paragrafie.

2. W granicach całego obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu, w tym dopuszcza się wykonanie robót budowlanych dotyczących istniejącego i/lub projektowanego uzbrojenia terenu, na warunkach wskazanych w planie miejscowym.

3. Budowane oraz przebudowywane sieci uzbrojenia terenu, należy realizować jako doziemne.

4. Budowę oraz przebudowę sieci uzbrojenia terenu należy realizować w granicach pasa drogowego, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odstępstwa od tej zasady.

5. Budowane lub przebudowywane sieci uzbrojenia terenu, nie mogą uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnego z jego przeznaczeniem.

6. Uwzględniając zastrzeżenia wynikające z ustaleń planu miejscowego, ustala się:
1) **zaopatrzenie w energię elektryczną**: z sieci elektroenergetycznej;
2) **zaopatrzenie w wodę**:
   a) z sieci wodociągowej;
   b) w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych ujęć wody;
3) **oczyszczanie i odprowadzanie ścieków**:
   a) do sieci kanalizacyjnej;
   b) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań;
4) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**:
   a) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
   b) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki oraz do wód, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
5) **zaopatrzenie w gaz**: z sieci gazowej lub ze zbiorników podziemnych;
6) **zaopatrzenie w ciepło:**
   a) z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
   b) w zakresie instalacji, w których następować będzie spalanie paliw, a których eksploatacja nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
7) **zaopatrzenie w środki łączności:** z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo;
8) **gospodarowanie odpadami:** zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 2
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Wyznacza się tereny drogi dojazdowej oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami od **1KDD do 2KDD,** dla których ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi dojazdowej**;
2) dopuszcza się następujące zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące:
   a) zieleń;
   b) obiekty małej architektury;
   c) sieci uzbrojenia terenu;
   d) drogi rowerowe oraz trasy i ścieżki piesze, niewydzielone w części graficznej planu miejscowego;
   e) miejsca do parkowania;
   f) wiaty przystankowe, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 5 m.
   g) urządzenia melioracji wodnych, urządzenia przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i regulacyjne, urządzenia wodne takie jak: rowy, kanały, wyloty, mury oporowe, pomosty.

§ 16. 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem **KKK**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: **teren komunikacji kolejowej;**
2) dopuszczenie zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, takiego jak:
   a) zieleń;
   b) obiekty małej architektury;
   c) sieci uzbrojenia terenu;
   d) miejsca do parkowania;
   e) drogi rowerowe oraz trasy i ścieżki piesze, niewydzielone w części graficznej planu miejscowego;
   f) drogowe obiekty inżynierskie;
   g) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
   h) urządzenia melioracji wodnych, urządzenia przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i regulacyjne, urządzenia wodne takie jak: rowy, kanały, wyloty, mury oporowe, pomosty.

2. Ustala się, że realizacja zabudowy, wchodzącej w skład infrastruktury kolejowej rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi, jest zgodna z przeznaczeniem podstawowym.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami od **1RN** do **7RN,** dla których ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: **teren rolnictwa z zakazem zabudowy;**
2) dopuszczenie zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, takiego jak:
   a) zieleń;
   b) obiekty małej architektury;
   c) uzbrojenie terenu, w tym drogi wewnętrzne niewydzielone w części graficznej planu miejscowego, obejmujące także drogi rowerowe oraz trasy i ścieżki piesze - niewymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
   d) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
   e) urządzenia melioracji wodnych, urządzenia przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i regulacyjne, ujęcia wód, urządzenia wodne takie jak: rowy, kanały, wyloty, mury oporowe, pomosty - niewymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
   f) zabudowa istniejąca, poprzez dopuszczenie jej utrzymania, z możliwością jej przebudowy i remontu.
3) zakaz zabudowy nie dotyczy zabudowy dopuszczonej w ramach zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego i stanowi wyjątek od zakazu zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2;
4) zakaz realizacji urządzeń, instalacji i innych elementów wykorzystujących odnawialne źródła energii do wytwarzania energii, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii i hybrydowych instalacji odnawialnych źródeł energii.

2. Wyjątek od zakazu zabudowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie dotyczy urządzeń, instalacji, elementów i zabudowy wskazanej w ust. 1 pkt 4, nawet jeśli byłyby częścią zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny wód śródlądowych powierzchniowych oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami od **1WS** do **2WS,** dla których ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: **teren wód śródlądowych powierzchniowych;**
2) dopuszcza się następujące zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące:
   a) zieleń;
   b) urządzenia przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe, pomiarowe i regulacyjne;
   c) pomosty, kładki.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny lasu** oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami od **1L** do **9L,** dla których ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: **teren lasu;**
2) dopuszczenie zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, takiego jak:
   a) uzbrojenie terenu w tym drogi wewnętrzne niewydzielone w części graficznej planu miejscowego, obejmujące także drogi rowerowe oraz trasy i ścieżki piesze - niewymagające przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
   b) ujęcia wód niewymagające przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
   c) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
   d) urządzenia melioracji wodnych, urządzenia przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i regulacyjne, urządzenia wodne takie jak: rowy, kanały, wyloty, mury oporowe, pomosty - niewymagające przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
   e) zabudowa istniejąca, poprzez dopuszczenie jej utrzymania, z możliwością jej przebudowy i remontu.

2. W zakresie **kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,** ustala się:
1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,00;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5%;
5) geometrię dachu:
   – kąt nachylenia połaci – 35°- 45°;
   – układ połaci – dwuspadowy;
   – dopuszcza się montaż okien połaciowych i wykonanie lukarn;
   – dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie pierwszym i drugim niniejszego podpunktu, ograniczoną do przykryć lukarn, naczółków i tarasów, na nie więcej niż 30% powierzchni całego dachu budynku;
   – dach winien być dachem symetrycznym.

3. Ustala się, że realizacja zabudowy, pod którą grunt, stanowi grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych, jest zgodna z przeznaczeniem podstawowym.

Rozdział 3
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Ustala się wysokość stawki procentowej do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1 %**.**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stoszowice.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 23. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stoszowice.

UZASADNIENIE

Do sporządzenia projektu planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały nr II/10/2024 Rady Gminy Stoszowice z dnia 29 maja 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego grunty rolne i leśne w granicach części obrębu Jemna w gminie Stoszowice, 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. Obszar objęty uchwałą obejmuje teren w obrębie Jemna w Gminie Stoszowice o powierzchni ok. 325 ha. Dla tego obszaru dotychczas nie sporządzono planu miejscowego. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków tereny objęte niniejszą uchwałą stanowiły głównie grunty rolne i leśne, grunty pod wodami oraz drogi i tereny kolejowe.

Stwierdzono, że teren może być przeznaczony pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren drogi dojazdowej, teren komunikacji kolejowej oraz teren wód śródlądowych powierzchniowych, nie naruszając ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice", ujednoliconego uchwałą nr II/15/2014 Rady Gminy Stoszowice z dnia 30 grudnia 2014 r. Zgodnie z częścią graficzną wspomnianego „Studium (...)", przedstawiającą kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy, teren, objęty planem miejscowym znajduje się w obszarze oznaczonym jako: grunty chronione dla rolnictwa, grunty rolne niezainwestowane i nieobjęte ochroną, łąki i pastwiska, lasy. Badając powyższe zastosowano zasadę, zgodnie z którą, „Studium (…)" wiąże organ planistyczny co do wytycznych, założeń polityki przestrzennej gminy i w tym zakresie postanowienia planu muszą pozostawać w zgodzie z założeniami studium, przy czym plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, zgodne z polityką przestrzenną gminy prowadzoną względem danego obszaru.

Projekt planu miejscowego został sporządzony na urzędowej kopii mapy ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:2000 zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mapy pochodzą z materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i zostały udostępniona na podstawie licencji nr PODGiK.6642.367.2024_0224_P z dnia 18.04.2024 r. wydanej przez Starostę Ząbkowickiego. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000, co więcej w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000. Omawiany plan miejscowy sporządza się wyłącznie w ww. celach jednak z uwagi na wskazanie w planie miejscowym terenów dróg i komunikacji kolejowej oznaczonych symbolami zawierającymi: KDD, KKK, cześć graficzną sporządzono na mapie w skali 1:2000. Podkreślenia wymaga także, że mapa ewidencyjna uznawana jest za mapę tożsamą z mapą katastralną (pojęcia te są powszechnie uważane za synonimy, używa się ich zamiennie).

Pismami z dnia 22.10.2024 r. wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Powyższego dokonano na podstawie art. 48 ust. 1 w związku z art. 46 ust. 1 pkt 1 oraz art. 57 ust. 1 pkt 2 i art. 58 ust. 1 pkt 3 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. Pismem znak WSI.410.2.93.2024.KM z dnia 20 listopada 2024 r. Główny Specjalista Wydziału Zapobiegania i Naprawy Szkód w Środowisku oraz informacji o Środowisku i Zarządzania Środowiskiem, działająca z upoważnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, nie uzgodniła odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu przedmiotowego planu miejscowego, wskazując, że efektem realizacji planu miejscowego będzie utrzymanie rolnego i leśnego wykorzystania gruntów, ochrona obszarów cennych krajobrazowo, zmniejszenie presji inwestycyjnej, jaką na środowisko przyrodnicze wywiera rozprzestrzeniająca się zabudowa, ponadto realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie generowała negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym na środowisko przyrodnicze. Niemniej jednak z uwagi na fakt, iż omawiany teren należy do cennych przyrodniczo i jest to teren rozległy

powierzchniowo, a ustalenia projektu planu obejmować będą także inwestycje drogowe i infrastrukturalne konieczne jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Z kolei pismem znak ZNS.9022.4.15.2024 z dnia 21 listopada 2024 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ząbkowicach Śląskich stwierdził, iż nie można odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko omawianego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazując, że brak jest uzasadnienia dla odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w sytuacji, gdy plan miejscowy przewiduje realizację inwestycji drogowych i infrastrukturalnych. W związku z powyższym, wykonano prognozę oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych wynikających z ustaleń planu miejscowego. Wnioski z tego opracowania wskazują, iż realizacja ustaleń planu miejscowego nie spowoduje potrzeby wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Ustalenia planu pozwalają na realizację inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu, polepszając warunki inwestycyjne gminy Stoszowice, lecz nie obligują do realizacji tych dróg. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie da podstaw do wystąpienia o odszkodowania, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym wzięto pod uwagę ustalenia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla gminy Stoszowice i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ponadto uwzględniono treść uzgodnień i opinii uzyskanych podczas procedury planistycznej, treść przepisów odrębnych i opracowań towarzyszących projektowi planu miejscowego takich jak prognoza skutków finansowych, czy prognoza oddziaływania na środowisko. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu miejscowego z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz ochrony zabytków i krajobrazu. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju i minimalizacji ewentualnych niekorzystnych działań względem szeregu potencjalnych zjawisk i elementów środowiska, które musi uwzględniać plan miejscowy.

Projekt planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych do tej ustawy. Jednakże z uwagi na charakter, jak i istniejący sposób zagospodarowania obszaru nim objętego, nie zachodziły przesłanki, aby w projekcie planu uwzględniać pełnego zakresu ustaleń planu miejscowego określonego w ww. aktach prawnych. W projekcie planu nie określono zatem:

- linii zabudowy;
- terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Projektowany plan miejscowy nie przewiduje znaczących zmian zagospodarowania, przeznaczając grunty dotychczas wykorzystane na cele rolne i leśne, pod tereny lasów i tereny rolnictwa z zakazem zabudowy z dopuszczeniem realizacji elementów uzbrojenia terenu, zieleni, obiektów małej architektury, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, urządzeń melioracji wodnych, urządzeń przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych i regulacyjnych, ujęć wód oraz urządzeń wodnych. Ustalono ponadto, że realizacja zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego: tereny lasu, pod którą grunt, stanowi grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych, jest zgodna z przeznaczeniem podstawowym. Oznacza, to, że na terenach lasu, oznaczonych symbolami od 1L do 9L, możliwa jest lokalizacja obiektów budowlanych, w tym budynków zajmujących grunty wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stąd w planie miejscowym dla ww. przeznaczenia, ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu, które dla działki leśnej o powierzchni 30 000 m^2, pozwalają na realizację budynku o powierzchni zabudowy do 150 m^2 i wysokości do 9 m. Dzięki ustalonym parametrom, małe działki leśne w zasadzie są wykluczone z zabudowy kubaturowej. Należy pamiętać, że oznaczenie działki w ewidencji gruntów i budynków

symbolem "Ls" nie wyklucza możliwości uznania jej za działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu przede wszystkim umożliwia ochronę krajobrazu, a co za tym idzie, umożliwia racjonalny rozwój przedmiotowego terenu. W związku z tym w projekcie planu wydzielono tereny, którym przypisano określone przeznaczenia. Tym samym wskazano:

- **tereny drogi dojazdowej**, oznaczone symbolami od **1KDD do 2KDD;**
- **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony symbolem **KKK;**
- **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone symbolami od **1RN** do **7RN**;
- **tereny wód śródlądowych powierzchniowych**, oznaczone symbolami od **1WS** do **2WS**;
- **tereny lasu**, oznaczone symbolami od **1L** do **9L.**

Dzięki temu umożliwiono zagospodarowanie terenu objętego planem miejscowym zgodnie z aktualnym wykorzystaniem gruntów, jednocześnie respektując ustalenia „Studium (...)". Wskazane w planie miejscowym przeznaczenia terenów w pierwszej kolejności uwzględniają bowiem ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym wskazano pożądany kierunek zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu omawianych obszarów, pozwalający na ochronę walorów krajobrazowych.

W planie miejscowym wyznaczono pasy technologiczne i pasy ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznych i kablowych. W orzecznictwie podkreśla się bowiem, że brak wyznaczenia pasów technologicznych w planie miejscowym należy uznać za uchybienie będące przejawem pozostawienia dowolności w zagospodarowaniu przez inwestora terenu objętego planem (*vide. WSA z dnia 3.01.2017 r., sygn. II OSK 1150/16*). Co więcej właściwe określenie linii elektroenergetycznej w części opisowej oraz zlokalizowanie w części graficznej miejscowego planu jest istotne także, z powodu ustalenia obszaru, na którym wprowadza się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Szerokość pasa technologicznego linii nie jest jednoznacznie określona w żadnym z przepisów prawa. Zależy ona głównie od napięcia znamionowego linii i rodzaju zastosowanych słupów, uwzględnia oddziaływanie pola elektromagnetycznego, hałasu, normy oraz aspekty eksploatacyjne linii. Jest ustalana przez operatora sieci m.in. w oparciu o rozporządzenie Ministra Zdrowia w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku z dnia 17 grudnia 2019 r., rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 r., normę PN-E-05100-1:2000 - Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa. Linie prądu przemiennego z przewodami roboczymi gołymi oraz normę PN-76/E-05125 - Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa. W planie miejscowym szerokość pasów technologicznych i pasów ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznych ustalono na podstawie wniosku do projektu planu miejscowego nr TD24-10-0441470-03 z dnia 19.11.2024 r., złożonego przez Kierownika Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. w dniu 22.11.2024 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający cześć tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem, w którym przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2 -4 ustawy, w zakresie:

1. Ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzą harmonijną całość oraz uwzględniają w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania i ustalenia Studium;
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne;
- wymagania społeczno – gospodarcze, w szczególności potrzebę ochrony otaczającego krajobrazu.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie w części graficznej planu miejscowego ograniczeń przestrzennych oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu możliwego zagospodarowania.

2. Walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Plan zapewnia dbałość o walory krajobrazowe poprzez wprowadzenie ustaleń określających zasady kształtowania tych elementów, mając na uwadze kontekst otoczenia, a w szczególności położenie na terenach eksponowanych w krajobrazie, poprzez:

- wskazanie w części graficznej planu miejscowego terenów, na których zakazuje się zabudowy;
- wprowadzenie szczegółowych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- wprowadzenie zakazów i nakazów dotyczących stref ochrony konserwatorskiej.

3. Ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych:

W ustaleniach planu miejscowego ochronę tę uwzględniają i zapewniają zakazy i nakazy dotyczące:

- zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej;
- obowiązku dostosowania się do przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska;
- wyznaczenie terenów lasu i terenów rolnictwa z zakazem zabudowy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć dotyczących uzbrojenia terenu, respektując zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzie i Sowie";

oraz poprzez:

- ujawnienie faktu położenia części obszaru objętego planem miejscowym w granicach:
  - korytarza ekologicznego Góry Złote-Góry Sowie (GKZ-7B);
  - Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzie i Sowie";
  - Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Ostoja Nietoperzy Gór Sowich (PLH020071);

  wszystkie te obszary objęte są albo zakazem zabudowy, albo też dopuszczeniem zabudowy bezpośrednio związanej z danym przeznaczeniem.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W granicach obszaru objętego planem miejscowym, określa się tereny chronione ustaleniami planu miejscowego stanowiące obszary objęte ochroną konserwatorską, wskazane poprzez:

- wyznaczenie w części graficznej planu miejscowego, granicy strefy „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 39/4/91-25;
- wyznaczenie w części graficznej planu miejscowego, stanowiska archeologiczne nr 18/1/90-25 oraz stanowiska archeologicznego nr 33/3/91-25.

oraz określenie zakazów, nakazów, dopuszczeń i ograniczeń związanych z zagospodarowaniem obszarów leżących w granicach obszarów objętych ochroną konserwatorską. W związku z powyższym wskazano m.in. na zakaz wprowadzania dominat na terenach objętych ochroną konserwatorską, takich jak: wolno stojące maszty, wolno stojące kominy, konstrukcje wieżowe, konstrukcje słupowe, ponadto odwołano się do przepisów odrębnych związanych z ochroną zabytków i opieką nad zabytkami.

W granicach obszaru nie występują dobra kultury współczesnej.

5. Ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych:

W ustaleniach planu miejscowego ochronę tę uwzględniają i zapewniają ustalenia w zakresie:

- konieczności zaprojektowania rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą oraz zasadami bezpieczeństwa;
- wprowadzenia zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo;
- lokalizowania miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnością.

6. Walorów ekonomicznych przestrzeni:

Projekt planu miejscowego poprawia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez bezpośrednie powiązanie przestrzeni istniejącej struktury w aspekcie przeznaczenia terenów, jak i w aspekcie powiązań i przenikania się różnych funkcji. Ponadto wyznaczono układ komunikacyjny powiązany z istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, obsługujący tereny inwestycyjne poza granicami planu miejscowego, w taki sposób, aby minimalizowana była transportochłonność układu, zachowane były wysokie standardy przestrzeni, z uwzględnieniem prawa własności.

7. Prawo własności:

Obszar objęty planem miejscowym należy do osób prywatnych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa oraz innych podmiotów. Po analizie stanu własności, stwierdzono, iż plan miejscowy zachowuje dotychczasową własność. Ponadto prawo własności wzięto pod uwagę poprzez uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów oraz aktualny sposób ich zagospodarowania.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Nie występują.

9. Potrzeby interesu publicznego:

W planie miejscowym wskazano tereny przeznaczone pod drogi publiczne tj. tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD oraz ustalono zasady w zakresie uzbrojenia terenu i systemów infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszczono ponadto lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Potrzeby interesu publicznego uwzględniono także m.in. poprzez ochronę szczególnych wartości kulturowych i krajobrazowych.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Powyższe potrzeby realizowane są poprzez wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji i budowy infrastruktury technicznej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Zapewniony został udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu/ wyłożeniu planu do publicznego wglądu, w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w szczególności poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym poprzez możliwość składania wniosków i uwag w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, ponadto udostępniono zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentację dotycząca przedmiotowego planu miejscowego.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody będzie w pełni zabezpieczone zgodnie z ustaleniami dotyczącymi modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno interes prywatny jak i publiczny. Umożliwiono składnie wniosków i uwag. Przeprowadzono analizy w aspekcie ochrony stanu istniejącego jak i zmiany w zakresie zagospodarowania terenów oraz oszacowano ekonomiczne i społeczne przesłanki wynikające z przyjęcia rozwiązań planistycznych, a także podporządkowano je przepisom odrębnym dotyczącym, między innymi ochrony środowiska czy ochrony zabytków. Podstawą do przyjętych rozwiązań były, oprócz materiałów wejściowych do sporządzenia projektu planu miejscowego, także opracowania:

1. Prognozę oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego dla obszaru obejmującego grunty rolne i leśne w granicach części obrębu Jemna w gminie Stoszowice;
2. Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że:
   - 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 opłatę jaką gmina może pobrać, gdy właściciel zbywa nieruchomość, której wartość

wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku przedmiotowego planu ustalono stawkę w wysokości 0,1% wzrostu wartości nieruchomości z uwagi na fakt, iż nie doszło do wzrostu wartości nieruchomości objętych planem miejscowym, poprzez usankcjonowanie aktualnego wykorzystania gruntów nim objętych, plan miejscowy ponadto generalnie zakazuje zabudowy innej niż związana z uzbrojeniem terenu lub elementami stanowiącymi dany teren (jak w przypadku terenów lasu).

3. Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy, stwierdza się, iż w przedmiotowym planie miejscowym:
   - kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego – przez teren przebiegają drogi gminne łączące się z drogą wojewódzką nr 384, ponadto w planie wykorzystano istniejące ciągi komunikacyjne w taki sposób, aby minimalizowana była transportochłonność układu, zachowane były wysokie standardy przestrzeni, a jednocześnie w maksymalnym stopniu wykorzystana była możliwość zabudowy, z uwzględnieniem prawa własności i kosztów zakupu tego prawa;
   - nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transportu zbiorowego;
   - zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów m.in. poprzez regulacje dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz poszerzenie terenów dróg;
   - zapewniono koncentrację zabudowy, poprzez jej zakaz lub organicznie na znacznym obszarze obrębu geodezyjnego, nowa zabudowa będzie musiała się koncentrować w granicach jednostki osadniczej oraz wzdłuż głównych dróg.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy została uzyskana poprzez uwzględnienie ustaleń i wniosków zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice przyjętej uchwałą nr LVIII/341/2024 Rady Gminy Stoszowice z dnia 27 marca 2024 r., są to m.in.:

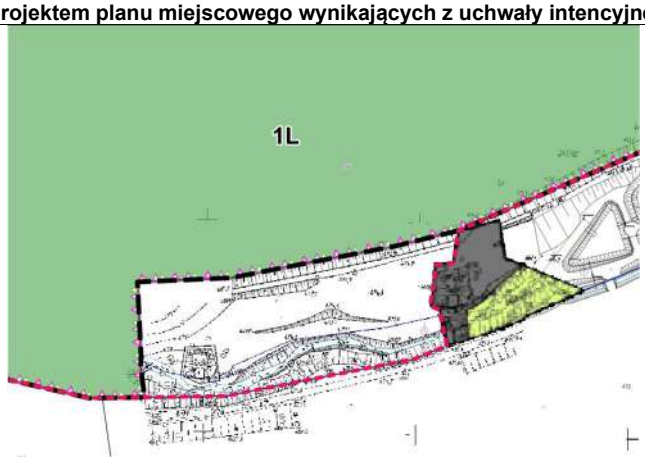
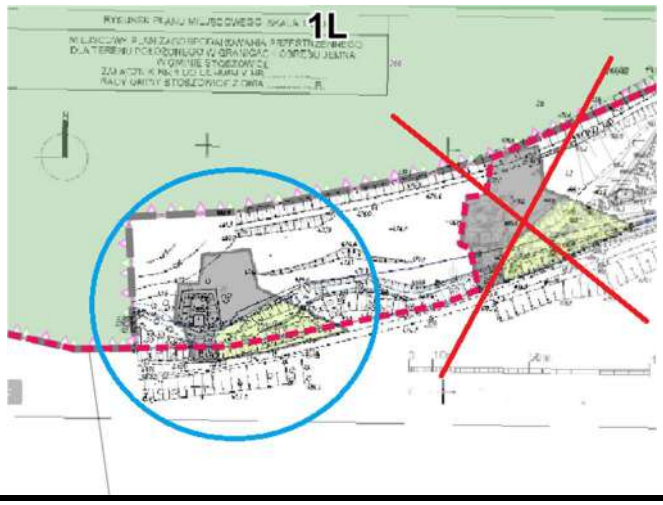
- zachowanie zwartego charakteru zabudowy i przeciwdziałanie jej rozpraszaniu, co umożliwia oszczędne i racjonalne wykorzystanie przestrzeni (względy ekonomiczne, społeczne i krajobrazowe);
- przeciwdziałanie wkraczaniu zabudowy na obszary dolin rzecznych i eksponowanych wzniesień, lokalizowanie jej poza strefami uciążliwości komunikacyjnych i przemysłowych (hałas, zanieczyszczenia);
- rozwój układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej;
- utrzymanie dominacji terenów otwartych nad terenami zabudowanymi;
- utrzymanie, utrwalanie oraz przywracanie czytelności historycznych układów zabudowy przy jednoczesnym dostosowaniu ich do istniejących potrzeb społecznych i gospodarczych;
- harmonijne kształtowanie nowej architektury w oparciu o indywidualne, spójne koncepcje obejmujące całe jednostki bądź układy osadnicze, z uwzględnieniem cech tradycyjnej architektury lokalnej, w tym formy i skali obiektów, kolorystyki, rodzimych materiałów budowlanych. W tym kontekście rozstrzygnięcia wymaga sposób traktowania zabudowy i kształtowania nowych obiektów, mianowicie czy mają to być obiekty będące kopią oryginalnych rozwiązań na wzór skansenów, czy też powinny być inspirowane miejscowymi cechami, celem stworzenia współczesnych rozwiązań nawiązujących do kontekstu architektonicznego i przyrodniczego;
- ochrona zachowanych obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem oraz przywracanie im ich utraconych wartości historycznych, architektonicznych i krajobrazowych;
- komponowanie zielni wiejskiej w oparciu rodzime gatunki roślin;
- ograniczenie rozprzestrzeniania się w krajobrazie elementów destrukcyjnych jak szyldy, bandery, reklamy, nadmiar ozdób i detalu architektonicznego, nieestetyczne elementy infrastruktury technicznej.

W związku z wdrażaniem tzw. „ustawy krajobrazowej" miejscowy plan nie zawiera regulacji dotyczących wyglądu elewacji, reklam lub tablic ogłoszeniowych. W planie miejscowym ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, co jest obowiązkowym elementem planu miejscowego. Zasady te nie dotyczą:

- terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami od 1RN do 7RN;
- terenów lasu, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami od 1L do 9L;

Zgodnie z art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przepisy o scalaniu i podziale nieruchomości, stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.

W wyniku analizy lokalizacji obowiązujących na terenie obrębu Jemna miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono, iż w granicach obszaru objętego projektem przedmiotowego planu miejscowego znajduje się obszar objęty planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą nr VIII/62/2015 Rady Gminy Stoszowice z dn. 14 października 2015 r. Podczas redagowania uchwały intencyjnej sugerowano się lokalizacją omawianego terenu wskazaną na https://sip.gison.pl/stoszowice, tymczasem prace nad opracowaniem planu miejscowego dla terenów rolnych i leśnych części obrębu Jemna w gminie Stoszowice, wskazały na inną lokalizację przedmiotowego terenu (objętego planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą nr VIII/62/2015 Rady Gminy Stoszowice z dn. 14 października 2015 r.), co spowodowało konieczność przesunięcia granic terenu objętego projektem planu miejscowego względem granic wskazanych w uchwale intencyjnej. Obrazują to rysunki w poniższej tabeli:

Opis terenu, którego dotyczy	Fragment rysunku projektu planu miejscowego z oznaczeniem granic obszaru nim objętego (linia przerywana koloru czarnego) przyjętym do dalszego procedowania oraz z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego wynikających z uchwały intencyjnej
Wyłączono z opracowania projektu planu miejscowego fragment działki ewidencyjnej nr 266 w Jemnej, gmina Stoszowice z uwagi na lokalizację na nim terenu objętego planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą nr VIII/62/2015 Rady Gminy Stoszowice z dn. 14 października 2015 r., który przewiduje na tym terenie ujęcie wody i został przeznaczony na cele nieleśne w 2015 r.	 

Wyłączenie to nie modyfikuje zapisów projektu planu miejscowego, nie wprowadza nowych przeznaczeń, nie wprowadza zmian w zakresie dopuszczalnych parametrów architektonicznych

i urbanistycznych, nie wprowadza zmian o charakterze ogólnym w tym dotyczących realizacji: uzbrojenia terenu, definicji, powierzchni czy wprowadzenia nowych ograniczeń lub zasad scalania i podziału nieruchomości oraz nie wprowadza zmian w zakresie dotyczącym lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko *(vide: Wyrok NSA z dn. 16 czerwca 2021 r. sygn. akt. II OSK 703/21)*. Co więcej uchwała nr II/10/2024 Rady Gminy Stoszowice z dnia 29 maja 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego grunty rolne i leśne w granicach części obrębu Jemna w gminie Stoszowice, wskazuje, że dopuszcza się podział obszaru na odrębne opracowywanie i uchwalenie częściowych miejscowych planów zagospodarowania.

Przewiduje się, że plan miejscowy, będzie miał obojętny wpływ na budżet gminy. Realizacja planowanego zagospodarowania związanego z przeznaczeniem głównie na cele rolne i leśne, nie spowoduje wzrostu wpływów do budżetu Gminy. Jednocześnie z realizacją ustaleń projektu planu miejscowego nie będą związane wydatki z budżetu gminy, w tym przede wszystkim na budowę lub rozbudowę sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, czy oświetlenie ulic oraz placów.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zapewniono, zgodnie z obowiązującymi przepisami, np. poprzez publikację projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, czy publikację uzasadnienia do odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, na stronie Urzędu Gminy i w biuletynie informacji publicznej.

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 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. Zakres opracowania planu miejscowego jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planistyczna została przeprowadzana zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw i aktów wykonawczych z nią powiązanych. Przebieg sporządzania projektu planu miejscowego jest na wszystkich etapach pracy jawny i dostępny dla społeczeństwa. Stosowne potwierdzenia gromadzone są w dokumentacji planistycznej opracowania. Projekt planu miejscowego został przesłany zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do opiniowania i uzgadniania. Zapewniony został ponadto udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu/ wyłożeniu do publicznego wglądu, w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym poprzez możliwość składania wniosków i uwag w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, czy możliwość uczestnictwa w konsultacjach społecznych. Do planu miejscowego wpłynęły ____ uwagi.

Zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym integralną części uchwały są:

- załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000;
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za uzasadnione.

Przewodniczący
Rady Gminy Stoszowice

Załącznik nr 2
do uchwały nr _____
Rady Gminy Stoszowice
z dnia ___.03.2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O 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, w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych Rada Gminy Stoszowice, rozstrzyga co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego grunty rolne i leśne w granicach części obrębu Jemna w gminie Stoszowice, wśród zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy finansowanych z jej budżetu, należą: budowa lub przebudowa dróg oraz oświetlenie ulic.
2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, takie jak zaopatrzenie w energię elektryczną, podlegają dodatkowo regulacjom przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne i nie są one finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Spośród wskazanych w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, następujące zadania będące konsekwencją ustaleń planu miejscowego, są finansowane z budżetu gminy, są to: oświetlenie ulic.
3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym są planowane drogi publiczne zaliczone do kategorii dróg gminnych, których budowa, przebudowa, remont, utrzymanie i ochrona należy do zadań własnych gminy. Budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych dopuszczonych w planie miejscowym, nie należy do zadań własnych gminy i winno być realizowane przez zarządcę terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku – do właściciela tego terenu.
4. Mając na uwadze powyższe, do zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, należy zaliczyć:
   - budowę lub przebudowę dróg
   - oświetlenie ulic.
5. Realizacja zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie etapami, w zależności od potrzeb i zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zabezpieczonymi w budżecie gminy.
6. Finansowanie zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. Zadania te mogą być finansowane z budżetu gminy oraz z pozyskanych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych, np.: z dofinansowania z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym Inwestorem.

Załącznik nr 3
do uchwały nr _____
Rady Gminy Stoszowice
z dnia __.03.2025 r.

DANE PRZESTRZENNE UTWORZONE DLA PLANU MIEJSCOWEGO

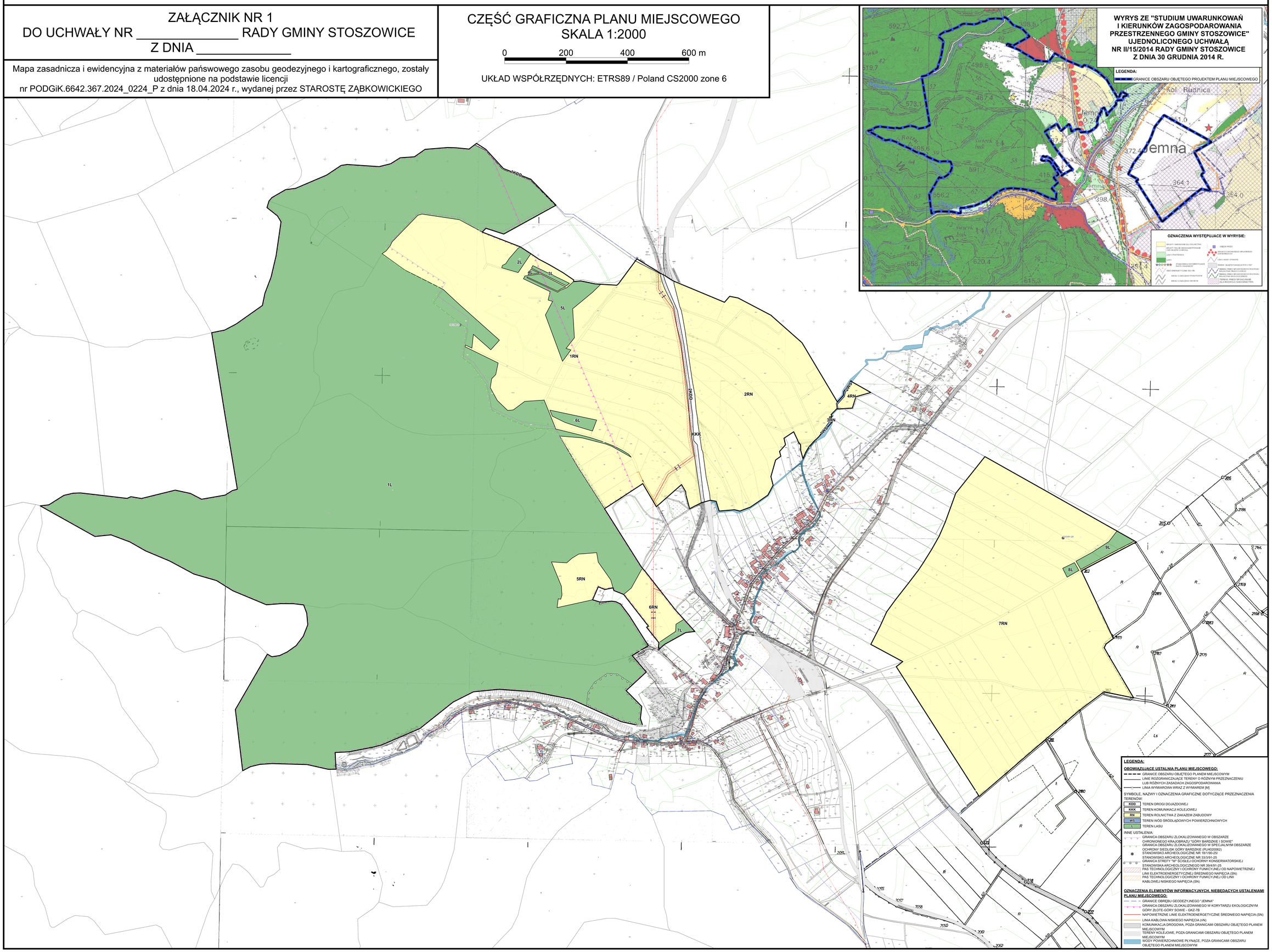
Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO GRUNTY ROLNE I LEŚNE W GRANICACH CZĘŚCI OBRĘBU JEMNA W GMINIE STOSZOWICE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR _____ RADY GMINY STOSZOWICE
Z DNIA _____

Mapa zasadnicza i ewidencyjna z materiałów pańswowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zostały udostępnione na podstawie licencji
nr PODGiK.6642.367.2024_0224_P z dnia 18.04.2024 r., wydanej przez STAROSTĘ ZĄBKOWICKIEGO

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO
SKALA 1:2000

0 200 400 600 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: ETRS89 / Poland CS2000 zone 6