

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STOSZOWICE
Z DNIA

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice II - Część B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVII/88/2025 z dnia 14 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice II - Część B, Rada Gminy Stoszowice stwierdza i uchwała co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że uchwalana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice II - Część B, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice wprowadzonego w formie ujednoliconej Uchwałą Nr II/15/2014 Rady Gminy Stoszowice z dnia 30 grudnia 2014 r.

§ 2. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice II - Część B, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/247/2018 Rady Gminy Stoszowice z dnia 28 marca 2018 r., - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna zmiany planu w skali 1:1000 będąca integralną częścią uchwały, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej zmiany planu, są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem U-PP-PS.

§ 4. W tekście uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice II - Część B, o którym mowa w § 2 ust. 1, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) pkt 5 w §3 przyjmuje brzmienie:
5) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: U/P, U-PP-PS, R, KDD, KDPJ;
- 2) pkt 2 lit. a) w §9 przyjmuje brzmienie:
a) w terenach oznaczonych symbolami: U/P, U-PP-PS, KDD, KDPJ dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,
- 3) pkt 4 lit. c) w §10 przyjmuje brzmienie:
c) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych, przy czym w terenie 1U-PP-

PS obowiązuje zapewnienie min. jednego stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przypadającego na każde rozpoczęte 10 stanowisk postojowych;

4) po § 11 ust. 1 wprowadza się ust. 1a w brzmieniu:

1a. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1U-PP-PS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów**;
- 2) w ramach usług, o których mowa w pkt 1, ustala się zakaz lokalizacji terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji oraz kultu religijnego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) W zakresie zasad i standardów zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo – zachodniej oraz południowej,
 - b) w przypadku podziału na działki budowlane, za wyjątkiem działek wydzielanych dla potrzeb powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, a także działek związanych lokalizacją infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych, ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 5000 m²,
 - c) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 2,0,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie na działce budowlanej: 0,1,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,7;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 20,0 m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budowli wynoszącą 30,0 m,
 - c) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy płaskie, dwu – lub wielospadowe.

§ 5. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1, wprowadza się zmiany określone w części graficznej zmiany planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stoszowice.

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

Uzasadnienie

Celem przedmiotowej zmiany planu jest dopuszczenie większej wysokości budowli realizowanych na obszarze działek ew. nr: 646/2 i 646/4, położonych w miejscowości Stoszowice, objętych miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej we wschodniej części wsi Stoszowice II - Część B, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/247/2018 Rady Gminy Stoszowice z dnia 28 marca 2018 r., (Dz. U. z 2018 r. poz. 660).

Część graficzna zmiany planu sporządzona została na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego.

Z uwagi na specyfikę zmiany planu, problematyka dotycząca: sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2, 3 oraz 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także dotycząca dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, nie dotyczy przedmiotowego aktu planowania przestrzennego, stanowiącego zmianę funkcjonującego planu zagospodarowania w bardzo ograniczonym stopniu.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowa zmiana planu stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zgodnie z uchwałą Nr LVIII/341/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice wraz ze zmianami oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zamieszczono zapis umożliwiający sporządzanie aktualizacji obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od zaistniałych potrzeb. Stwierdza się, iż zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy oraz ww. uchwałą.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w zmianie planu nie przewidziano nowych inwestycji, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy.