

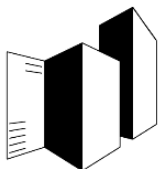


Gmina **Stoszowice**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO W GRANICACH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH  
NR 954, 955 (W CZĘŚCI), 959/1, 960/2, 700, 701, 705/2, 705/3, 740  
(W CZĘŚCI), 747 (W CZĘŚCI), 699 W OBRĘBIE PRZEDBOROWA  
W GMINIE STOSZOWICE**

**(PROJEKT - ETAP DO OPINIOWANIA I UZGODNIENÍ)**

**BIURO PROJEKTOWE:**



**PLAN  
ZABUDOWY**

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: [pracownia@planzabudowy.com](mailto:pracownia@planzabudowy.com) | [www: planzabudowy.com](http://www.planzabudowy.com)

**PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek**

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 5140332420 REGON: 529957889

**GLÓWNY PROJEKTANT:**

**mgr inż. Piotr Łuszczek**  
urbanista/planista przestrzenny

**WROCLAW, 2026 R.**

**UCHWAŁA NR ...../...../2026  
RADY GMINY STOSZOWICE**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach działek ewidencyjnych nr 954, 955 (w części), 959/1, 960/2, 700, 701, 705/2, 705/3, 740 (w części), 747 (w części), 699 w obrębie Przedborowa w gminie Stoszowice**

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) oraz art. 20 ust. 1 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 art. 64 ust. 2 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), oraz w związku z uchwałą Nr XVII/86/2025 Rady Gminy Stoszowice z dnia 14 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach działek ewidencyjnych nr 954, 955 (w części), 959/1, 960/2, 700, 701, 705/2, 705/3, 740 (w części), 747 (w części), 699 w obrębie Przedborowa w gminie Stoszowice, po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice przyjętego uchwałą Nr II/4/2002 Rady Gminy Stoszowice z dnia 12 grudnia 2002 r. (ujednoliconego uchwałą Nr II/15/2014 Rady Gminy Stoszowice z dnia 30 grudnia 2014 r.), Rada Gminy Stoszowice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach działek ewidencyjnych nr 954, 955 (w części), 959/1, 960/2, 700, 701, 705/2, 705/3, 740 (w części), 747 (w części), 699 w obrębie Przedborowa w gminie Stoszowice, zwanego dalej „planem miejscowym”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – opracowany w skali 1:2000 i stanowiący część graficzną planu miejscowego, zwany dalej „rysunkiem planu miejscowego”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego.

4. Oznaczenia informacyjne wskazane w legendzie rysunku planu miejscowego nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

**§ 2.** Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego i prawnego, w planie miejscowym nie określono:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 3.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) „dach dwuspadowy symetryczny” – dach o dwóch głównych połaciach nachylonych pod tym samym kątem do płaszczyzny poziomej, które stykają się wzdłuż wspólnej kalenicy.

- 2) „urządzenia i sieci infrastruktury technicznej” – urządzenia w ramach poszczególnych sieci (wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych) oraz związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia techniczne, w szczególności: stacje transformatorowe (w tym kontenerowe stacje transformatorowe), stacje gazowe, pompownie wody, ujęcia wód, stacje uzdatniania wody, pompownie ścieków;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia określająca część terenu, na której możliwe jest sytuowanie budynków; z dopuszczeniem jej przekroczenia przez urządzenia, części i elementy budynków określone postanowieniami planu miejscowego;
- 4) „linia rozgraniczająca” – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) „przepisy odrębne” – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze Gminy Stoszowice;
- 6) „przeznaczenie” – przeznaczenie, które przeważa na działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) „teren” – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona numerem i symbolem;
- 8) „uchwała” – niniejsza uchwała;
- 9) „ustawa” – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje:

- 1) dopuszczenie na każdym terenie zagospodarowania w postaci: zieleni, dojazdów i dojazdów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz o ile nie jest to sprzeczne ze szczegółowymi postanowieniami uchwały;
- 2) dopuszczenie na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagospodarowania w postaci: miejsc do parkowania, obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz urządzeń budowlanych, o ile nie jest to sprzeczne ze szczegółowymi postanowieniami uchwały.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) dopuszczenie realizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy przez takie urządzenia, części i elementy budynków jak:
  - a) zadaszenia nad wejściami do budynków i okapy dachowe, lecz nie więcej niż o 1,5 m,
  - b) rampy, schody zewnętrzne, podesty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, lecz nie więcej niż o 3 m,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu – traktując wyznaczone linie zabudowy jako nieprzekraczalne;
- 4) dopuszczenie dowolnego sposobu realizacji miejsc do parkowania, lecz wyłącznie w ramach działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie określonej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych lub przepisach szczegółowych uchwały;
- 6) dopuszczenie dowolnej geometrii zadaszeń nad wejściami do budynków.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji z zakresu dróg oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 3) zakaz lokalizacji biogazowni rolniczych oraz elektrowni wiatrowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych i elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami poprzez system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku Gminy Stoszowice.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje nakaz prowadzenia postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, robót ziemnych lub odkrytych przypadkowo, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje w granicach strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza oraz granicach strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – nakazy, zakazy oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje dopuszczenie wydzielania działek pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o parametrach mniejszych niż ustalone w przepisach szczegółowych uchwały, dla których obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) wyposażenie terenów w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem budowy indywidualnych ujęć wody poza granicą strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
  - b) odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – w miejscu ich powstawania (w szczególności poprzez gospodarze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie) oraz do cieków lub rowów (po zastosowaniu rozwiązań podczyszczających i spowalniających odpływ) części wód opadowych i roztopowych niemożliwych do zagospodarowania w miejscu ich powstania;
  - d) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii,
  - f) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym – poprzez tereny 1KR i 2KR oraz drogę gminną (przylegającą do południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym);
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym – w oparciu o przebudowę, rozbudowę lub modernizację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne ze szczegółowymi ustaleniami uchwały.

§ 11. W zakresie wysokości stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy obowiązuje wysokość stawki – 30%.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 12. 1.** Dla terenu 1US wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,30;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde rozpoczęte 1500 m<sup>2</sup> powierzchni terenowych obiektów usług sportu i rekreacji;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania lokalizowanych poza strefami ruchu – 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 8) geometria dachów – dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 9) pokrycie dachów – w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) nakaz stosowania nawierzchni spójnych pod względem: form, materiałów, wzorów i stylu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, o gabarytach określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 4000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

**§ 13. 1.** Dla terenów 1KR i 2KR wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje nakaz wydzielenia działki według linii rozgraniczających wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

**§ 14. 1.** Dla terenu 1RNR wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje:

- 1) przeznaczenie – teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) zasady zagospodarowania – dopuszczenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń technicznych.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2.

**§ 15. 1.** Dla terenu 1RZP wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązuje przeznaczenie – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,30;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów produkcyjnych albo 1 na każdych 5 zatrudnionych;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania lokalizowanych poza strefami ruchu – 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 8) geometria dachów – dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 9) pokrycie dachów – w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stoszowice.

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

**Przewodniczący Rady Gminy Stoszowice**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../2026  
Rady Gminy Stoszowice  
z dnia ..... 2026 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 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), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), Rada Gminy Stoszowice rozstrzyga, co następuje:

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi Gminy Stoszowice w planie miejscowym należy rozbudowa i budowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Powyższe zadania będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../2026  
Rady Gminy Stoszowice  
z dnia ..... 2026 r.

*~~Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy  
(ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę)~~*

**UZASADNIENIE DO  
UCHWAŁY NR ...../...../2026  
RADY GMINY STOSZOWICE**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach działek ewidencyjnych nr 954, 955 (w części), 959/1, 960/2, 700, 701, 705/2, 705/3, 740 (w części), 747 (w części), 699 w obrębie Przedborowa w gminie Stoszowice**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach działek ewidencyjnych nr 954, 955 (w części), 959/1, 960/2, 700, 701, 705/2, 705/3, 740 (w części), 747 (w części), 699 w obrębie Przedborowa w gminie Stoszowice, zwany dalej planem miejscowym, sporządzony został na podstawie uchwały Rady Gminy Stoszowice Nr XVII/86/2025 z dnia 14 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach działek ewidencyjnych nr 954, 955 (w części), 959/1, 960/2, 700, 701, 705/2, 705/3, 740 (w części), 747 (w części), 699 w obrębie Przedborowa w gminie Stoszowice.

2. Plan miejscowy obejmuje działki ewidencyjne nr 954, 955 (w części), 959/1, 960/2, 700, 701, 705/2, 705/3, 740 (w części), 747 (w części), 699 w obrębie Przedborowa w gminie Stoszowice.

3. Celem planu miejscowego jest ochrona terenów cennych krajobrazowo, kulturowo-historycznych oraz sportowo-rekreacyjnych, jak również zapewnienie ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz ochrony środowiska i zdrowia ludzi, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice przyjętego uchwałą Nr II/4/2002 Rady Gminy Stoszowice z dnia 12 grudnia 2002 r., ujednoczonego uchwałą Nr II/15/2014 Rady Gminy Stoszowice z dnia 30 grudnia 2014 r., zwanego dalej „Studium gminy Stoszowice”.

4. Zgodnie z art. 64 ust. 2 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), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, projekt planu miejscowego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt przedmiotowego planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium gminy Stoszowice.

5. Projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

6. Treść planu miejscowego jest zgodna z art. 15 ustawy oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

### **Streszczenie prac planistycznych**

1. Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach działek ewidencyjnych nr 954, 955 (w części), 959/1, 960/2, 700, 701, 705/2, 705/3, 740 (w części), 747 (w części), 699 w obrębie Przedborowa w gminie Stoszowice, Rada Gminy Stoszowice przystąpiła uchwałą Nr XVII/86/2025 z dnia 14 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach działek ewidencyjnych nr 954, 955 (w części), 959/1, 960/2, 700, 701, 705/2, 705/3, 740 (w części), 747 (w części), 699 w obrębie Przedborowa w gminie Stoszowice. Uchwała została zainicjowana przez Radę Gminy Stoszowice w celu ochrony terenów cennych krajobrazowo, kulturowo-

historycznych oraz sportowo-rekreacyjnych, jak również zapewnienia ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz ochrony środowiska i zdrowia ludzi, zgodnie z ustaleniami Studium gminy Stoszowice. Po podjęciu ww. uchwały została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu.

2. Wójt Gminy Stoszowice ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski.

3. Jednocześnie Wójt Gminy Stoszowice zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego organy i instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych, jak i wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

4. W terminie 30 dni od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego utworzono dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy.

5. W sprawie przedmiotowego planu miejscowego nie wpłynęły wnioski złożone w wyznaczonym terminie na ich składanie - w trybie art. 17 pkt 1 ustawy.

6. W sprawie przedmiotowego planu miejscowego wpłynęły wnioski złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego – wpłynęło 11 pism, z czego 5 zawierało wnioski, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie.

7. Przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko.

8. W Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, oraz wystąpiono o opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a oraz lit. b ustawy.

9. W projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko nastąpiła potrzeba dokonania dodatkowych zmian wynikających z uzyskanych opinii i warunków uzgodnień, w zakresie:

- 1) projektowanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej – opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 2) dokumentów ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, wymienionych w prognozie oddziaływania na środowisko wraz z opisem ich uwzględnienia w projekcie planu miejscowego – opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

10. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie instytucje.

11. Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

12. W Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków, przekazywanych do konsultacji społecznych.

~~13. W dniu ..... r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego:~~

- ~~1) w dniach od ..... do ..... zbierano uwagi;~~
- ~~2) w dniu ..... zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego;~~
- ~~3) w dniu ..... zorganizowano dyżur projektanta.~~

~~14. W trakcie konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, równocześnie przygotowano raport z konsultacji społecznych.~~

~~15. Projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Stoszowice.~~

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy**

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – ustalenie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju – integracja uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych zdiagnozowanych na obszarze objętym planem miejscowym i w jego sąsiedztwie, analiza wpływu zastosowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w toku prac projektowych.

3. Walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – ograniczenie przeznaczeń na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, określenie sposobu odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i gaz, a także weryfikację występowania złóż kopalin.

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – weryfikację obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) – ograniczenie przeznaczeń na wybranych terenach, ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także niewprowadzenie przepisów mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami oraz ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni – ustalenie przeznaczeń terenu z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych poszczególnych lokalizacji określonych w toku diagnozy uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych.

8. Prawo własności – ustalenie przeznaczeń oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów ważąc interes publiczny i interesy prywatne, podtrzymanie nabytych praw do zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów oraz zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokonanie wymaganych uzgodnień z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego – ustalenie przeznaczeń oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów ważąc interes publiczny i interesy prywatne oraz dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących, a także budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także niewprowadzenie przepisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych.

12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego, także w postaci elektronicznej oraz umożliwienie wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych.

13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnienie dostępu do projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, raportu z konsultacji społecznych oraz pozostałej dokumentacji prac planistycznych.

14. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – określenie sposobu zaopatrzenia w wodę.

15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zaplanowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę pozarolniczą wyłącznie na obszarach obejmujących istniejące tereny rolne przeznaczone już obecnie pod funkcje pozarolnicze i obszarach gruntów rolnych niestanowiących użytki rolne klas I-III.

#### **Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy**

Przy ustalaniu przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne w toku rozstrzygnięcia uwag – ~~uwagi nie wpłynęły.~~

#### **Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy**

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – rozwój zabudowy na obszarach charakteryzujących się bardzo dobrym lub dobrym dostępem do drogowej sieci komunikacyjnej, z uwzględnieniem charakterystyki struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i niskiej intensywności istniejącej zabudowy.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – niewprowadzenie przeznaczeń terenów umożliwiających lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wyznaczenie terenów komunikacji i niewprowadzenie przepisów mogących mieć negatywny wpływ na zastosowanie rozwiązań technicznych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy – umożliwienie inwestycji terenach już zainwestowanych w sąsiedztwie dróg gminnych.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planów miejscowych**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została opracowana w 2024 r. i przyjęta uchwałą Nr LVIII/341/2024 Rady Gminy Stoszowice z dnia 27 marca 2024 r. sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice wraz ze zmianami oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ww. uchwałą, które wskazują m.in. na zamiar sporządzenia planu miejscowego dla obszarów obejmujących grunty rolne i leśne z uwzględnieniem zakazu zabudowy tych gruntów, w celu zapobiegania niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy.

### **Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**

Zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określoną w przepisach odrębnych oraz ustalenie minimalnej liczby tych miejsc na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, a także niewprowadzenie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w zakresie możliwości zagospodarowania terenu jako przestrzeni wolnych od barier.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

1. W planie miejscowym przewidziane są inwestycje, które mogą stanowić koszty dla gminy związane z:

- 1) modernizacją istniejącego obiektu sportowego;
- 2) wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną, w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. Na podstawie ustaleń planu miejscowego nie wystąpią koszty związane z wykupem gruntów pod drogi publiczne.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

4. Stwierdza się, że wpływ na budżet gminy będzie pozytywny.