

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**  
z dnia ..... 2022 r.  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu położonego we wsi Kletno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 559. ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Stronia Śląskiego Nr XLVII/308/22 z dnia 28 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Kletno po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Stronia Śląskiego nr XXXVII/292/13 z dnia 25. 11. 2013 r., zmienionej uchwałą Nr XXXIII/226/21 z dnia 31 marca 2021 r.,

Rada Miejska Stronia Śląskiego uchwala co następuje:

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Kletno, zwany dalej planem miejscowym.
2. Ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.
3. Załącznikami do uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3,
  - 3) dane przestrzenne – załącznik nr 4.
4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
5. Z uwagi na brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:
- 1) zasad kształtowania krajobrazu, wynikających z audytu;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 5) szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości;
  - 6) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz występow dachowych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m, parametr ten nie odnosi się do schodów wejściowych do budynku oraz pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) powierzchnia zabudowy – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu pionowym przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występow dachowych;

§ 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami odpowiednio:

- 1) **MN-U** - na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z zakresu obsługi turystyki i rekreacji – przez co rozumie się budynki jednorodzinne, budynki pensjonatowe do 10 pokoi z gastronomią i strefą SPA oraz budynki rekreacji indywidualnej i garaże wraz z komunikacją wewnętrzną, obiektami i urządzeniami,
- 2) **IE** - na cele elektroenergetyki;

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ich przebiegiem na rysunku planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż 8,0 m od przyległej do granicy opracowania, po stronie południowej drogi publicznej;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli - 15 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) na całym obszarze obowiązuje nakaz stosowania architektury harmonijnie nawiązującej do tradycyjnego budownictwa sudeckiego,
- 4) forma architektoniczna winna uwzględniać:
  - a) każdy z budynków winien być na rzucie prostokątów z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,
  - b) budynki nie mogą przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, także z dopuszczeniem ścianek kolankowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskazuje się teren MN-U, jako podlegający ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 2) na terenie, o którym mowa w pkt 1 ustala się obowiązek stosowania rozwiązań przestrzennych i technologicznych zapewniających zachowanie właściwego standardu akustycznego, zgodnego z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zachować występujące na terenie zadrzewienia i suche rowy, umożliwiające właściwy przepływ wody w okresach deszczowych;
- 4) na całym obszarze planu miejscowego obowiązują ograniczenia wynikające z położenia na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 Śnieżnik – Góry Bialskie, stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) na obszarze w granicach planu miejscowego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony pośredniej ujęcia wody w Nowej Morawie i Starej Morawie;
- 6) dla całego obszaru objętego granicami planu miejscowego obowiązują wymogi, wynikające z przepisów odrębnych, odnoszących się do położenia w granicach:
  - a) SOOS NATURA 2000 – Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika PLH 020016,

- b) Otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;
- 7) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 8) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej w oparciu o przepisy prawa miejscowego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach wyznaczonej strefy ochrony krajobrazu kulturowego, należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji,
- 2) ze względu na położenie obszaru w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Kletno należy:
  - a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem linii zabudowy i kompozycję wewnątrz urbanistycznych,
  - b) wprowadzić zakaz realizacji nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
  - c) nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad historyczną zabudową wsi;
- 3) z uwagi na położenie obszaru w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych, wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7.1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla wyznaczonego na rysunku planu miejscowego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zakresu obsługi turystyki, oznaczonego symbolem **MN-U**:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego,
  - 4) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 12,0 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30,0 m,
  - 5) w zakresie geometrii dachu należy stosować dachy strome, dwu- i wielospadowe, z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połąci od 35<sup>0</sup> do 60<sup>0</sup>, z dopuszczeniem lukarn, podniesień i ściąg naczółkowych. Nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków zezwala się na dowolne nachylenia połąci. Pokrycie dachówką ceramiczną, elementami dachówko podobnymi lub gontem w kolorach szarości, ceglanych i brązach,
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60 %,
  - 7) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 0,8,
  - 8) forma architektoniczna obiektów winna nawiązywać do charakteru oraz stosowanych materiałów wykończeniowych historycznej zabudowy Sudetów Wschodnich,
  - 9) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
2. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **IE** ustala się zakaz realizacji budynków, dopuszcza się jedynie budowle i urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaopatrzeniu w energię elektryczną;

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odpowiednio:
- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN-U** odpowiednio:
    - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na cele usług,
    - c) na każde przypadające 6 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 2) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 1) należy urządzić w granicach terenu, dla których ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
  - 3) wynik obliczeń, o których mowa w pkt. 1) i 2) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 8. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru bezpośrednio z drogą powiatową, przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym od strony południowo-wschodniej, dopuszcza się także poprzez: niewydzielone drogi wewnętrzne;
- 2) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§9. 2. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
  - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać ani ograniczać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej,
  - d) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji przewidzianych planem miejscowym należy przebudować istniejące napowietrzne linie elektroenergetycznych na doziemne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
  - a) do gminnej sieci kanalizacyjnej,
  - b) dopuszcza się także odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, w postaci zbiorników, studni chłonnych a także do cieków wodnych oraz na nieutwardzony teren działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci: stacji transformatorowych i linii doziemnych,

- b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu,
  - d) przy planowaniu nowych obiektów należy zachować niezbędne pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi normami;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się budowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci doziemnej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych,
- 9) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się możliwość realizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł solarnych o mocy zainstalowanej wynikającej z przepisów odrębnych:
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej i napowietrznej w sposób nie kolidujący z historycznymi walorami obiektów i przestrzeni.
- § 10. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości ... % dla wszystkich terenów objętych granicami planu miejscowego;
- § 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Stronie Śląskie.
- § 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *położonego we wsi Kletno.*

Działając na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.D.U.2022.503.), po przeanalizowaniu ustaleń w/w projektu planu miejscowego należy stwierdzić, że dokument zawiera następujące propozycje rozstrzygnięć:

**A.** w zakresie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 2** ustawy:

- **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

1. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje teren, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXII/223/01 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim (publik. Dz. Urz. Woj. Doln. z 2001r., nr 110, poz. 1427). Opracowanie niniejszej zmiany miejscowego planu jest odpowiedzią na zgłoszone zapotrzebowanie właściciela terenu.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru funkcjonuje plan miejscowy, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Stroniu Śl. nr XLIX/303/10 z dnia 29 marca 2010r.

Wg. obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest wzdłuż głównego pasma osadniczego wsi, pomiędzy istniejącą zabudową, przeznaczoną na cele mieszkalno - usługowe. Niniejsze opracowanie, po przeprowadzeniu pełnej procedury, określonej w obowiązujących przepisach, pozwoli na wprowadzenie zasad regulujących kształtowanie ładu przestrzennego i stworzenie możliwości dla nowych inwestycji, harmonijnie wkomponowanych w istniejącą tkankę osadniczą, a także wyeliminowanie inwestycji przypadkowych bądź niepożądanych.

2. Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym planie miejscowym zapewniają właściwe zagospodarowanie terenów oraz ład urbanistyczny i architektoniczny, w tym określenie przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania nowych obiektów w sposób wzajemnie zharmonizowany i zgodny z przyjętymi w „Studium.....” kierunkami.

- **walorów architektonicznych i krajobrazowych**

1. Projekt planu miejscowego zapewnia dbałość o walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wprowadzenie ustaleń określających zasady kształtowania i przekształcania zabudowy, mając na uwadze kontekst otoczenia, a w szczególności uwarunkowania wynikające z położenia obszaru zgodnie z kierunkiem rozwoju obecnego pasma osadniczego.

Szczególne zainteresowanie terenami wiejskimi w rejonie Kotliny Kłodzkiej odzwierciedla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i przeznaczenie w nim sporych obszarów na potrzeby rozwoju poszczególnych wsi ukierunkowanej na obsługę głównie zwiększającego się ruchu turystycznego. Przedmiotowy projekt planu miejscowego obejmuje fragment większego obszaru, stanowiącego kontynuację zabudowy wiejskiej, sukcesywnie przekształcaniej w kierunku funkcji wsi turystycznej – położenie w niezwykle atrakcyjnej części Gór Bialskich i Grupy Śnieżnika, zarówno w sezonie letnim jak i zimowym powoduje dość znaczną presję na inwestowanie.

Prowadzenie, w granicach swojej właściwości terytorialnej polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust.1 u.p.z.p.) – dodatkowo warto podkreślić, że stosownie do treści art. 6 ust. 2 u.p.z.p. każdy ma prawo, w granicach określonych prawem, do zagospodarowania

terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także przepisów odrębnych.

2. Obszar objęty granicami planu miejscowego w całości położony jest w strefach objętych ochroną przyrody i środowiska, w tym: SOOS Natura2000 i otuliną Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;
3. Dbłość o walory krajobrazowe wyraża się w nakazie wprowadzania nowej zieleni urządzonej i komponowanej, jako towarzyszącej innym, wyznaczonym planem funkcjom, potrzebie zapewnienia niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej, obowiązek stosowania form architektury nawiązującej harmonijnie do tradycyjnej zabudowy Sudetów Wschodnich, a także potrzebę zachowania istniejących zadrzewień, które w okresach deszczowych odprowadzają nadmiar wody itp.

- **ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych**

1. W ustaleniach planu ochronę tę uwzględniają i zapewniają ustalenia dotyczące:
  - 1) zakazu lokalizacji wszelkich inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) zakazu odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 3) nakazu wyposażenia terenów przeznaczonych do zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków oraz ich oczyszczania;
  - 4) nakazu odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach i prawie miejscowym - w tym obowiązkiem ich wstępnej segregacji;
  - 5) zakazu nasadzeń gatunków obcych dla lokalnego środowiska przyrodniczego,
  - 6) zakazu budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie na cele inwestycyjne,oraz obowiązku dostosowania się wszelkich działań inwestycyjnych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Zapisy planu ustalają wyposażenie terenu przeznaczonego do zainwestowania w infrastrukturę wodociągową, sanitarną oraz deszczową;
3. Zapisy planu optymalnie rozwiązują i zabezpieczają gospodarkę wodami oraz służą przeciwdziałaniu niekontrolowanemu przenikaniu do gruntów wód nieoczyszczonych.
4. Analiza klas gruntów rolnych wykazała, że w obrębie niniejszego planu nie występują grunty rolne objęte ochroną z mocy przepisów odrębnych. Całość sklasyfikowana jest jako grunt rolny klasy PsIV, nie występuje zatem potrzeba przeprowadzenia procedury uzyskiwania zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- **ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują strefy bądź obiekty objęte ochroną konserwatorską z mocy prawa. Wszelkie ewentualnie potwierdzone znaleziska podlegają ochronie z mocy przepisów powszechnie obowiązujących. Ustalenia planu określają zasady ochrony zabytków nieruchomych oraz dopuszczalne działania inwestycyjne, które nie naruszają substancji chronionej.

Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową

historyczną. Należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

- **ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych**

1. Planowane ograniczenie ilości negatywnych emitorów do środowiska uzyskano poprzez ustalenie następujących nakazów i zakazów:
  - 1) nakaz stosowania wyłącznie systemów grzewczych o wysokiej sprawności spalania i paliw stałych lub gazowych o niskim zanieczyszczeniu i wysokiej energii spalania, oraz dopuszczenie pozyskiwania energii elektrycznej i ciepłej ze źródeł odnawialnych, z wyjątkiem opartych o energię wiatru,
  - 2) zakaz lokalizowania podmiotów mogących mieć znaczący negatywny wpływ na stan środowiska,
  - 3) wprowadzenie ustalenia określającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych kategorii przeznaczenia,
  - 4) zapewnienie swobodnego przepływu wód śródłądowych i ochrona powierzchni wzdłuż istniejącego potoku,
  - 5) zachowanie zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych zespołów takiej zieleni, a także obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę.
2. Zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono poprzez określenie wymogów dotyczących dostępności z dróg publicznych, przyjęcia rozwiązań gwarantujących przyłączenie do istniejącej infrastruktury technicznej, itp.

- **walorów ekonomicznych przestrzeni**

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego mają ewidentny wpływ na podniesienie walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez bezpośrednie powiązanie przestrzeni istniejącej struktury osadniczej z przestrzenią planowanego rozwoju mieszkalnictwa, jak i w aspekcie powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

- **prawo własności**

Po szczegółowej analizie stanu własności należy stwierdzić, że plan miejscowy w pełni zachowuje stan dotychczasowy, nie notuje się ingerencji w stosunki własnościowe.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

*nie występują*

- **potrzeby interesu publicznego**

Zgodnie z wymogami ustawowymi ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę określania zasad kształtowania polityki przestrzennej oraz kierunku kształtowania polityki przestrzennej i zasad jej realizacji, jako podstawowy kierunek działania wskazując ochronę interesu publicznego, w tym przeciwdziałanie zawłaszczaniu przestrzeni publicznej i troskę o przestrzenie publiczne, przystosowane architektonicznie i urbanistycznie do potrzeb osób niepełnosprawnych - ważne dla budowy więzi społecznych i tożsamości; skuteczną ochronę jakości i tożsamości krajobrazu naturalnego i zurbanizowanego - ważnego składnika otoczenia ludzkiego, warunkującego jakość życia,



ochronę środowiska i zapewnienie określonych standardów życia mieszkańcom, co oznacza czystość środowiska, harmonię krajobrazu, dobrze funkcjonujący transport i właściwą dostępność usług. W publikacjach podkreśla się również, że: *"Interes publiczny obejmuje również eliminowanie strat ekonomicznych, zwłaszcza ryzyka nieuzasadnionego marnotrawienia przestrzeni i nieracjonalnego zużycia zasobów środowiska, co winno być gwarantowane poprzez respektowanie szeroko rozumianego ładu przestrzennego jako atrybutu konstytucyjnie gwarantowanego rozwoju zrównoważonego"*.

Kategoria interesu publicznego obejmuje prawie wszystkie okoliczności wymienione w tym przepisie, poza prawem własności, to bowiem jest, gdy idzie o własność prywatną, nierozdzielnie związane z kategorią interesu prywatnego.

Można zatem stwierdzić, że przedmiotowy projekt planu miejscowego rozstrzyga o wszystkich aspektach mających ogólny wpływ na interes publiczny, o czym także jest mowa w poszczególnych tezach niniejszego uzasadnienia. Jednakże, że względu na wyłącznie prywatny charakter własności nieruchomości objętych planem, brak wyznaczonych przestrzeni publicznych – dokument planistyczny nie formułuje ustaleń odnoszących się w sposób szczególny do interesu publicznego.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia, zabezpiecza potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, również dla terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę, nie wprowadza zakazów dotyczących lokalizacji urządzeń służących rozwojowi sieci szerokopasmowych.

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu zwrócono się do społeczeństwa stosownym obwieszczeniem na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Stroniu Śląskim oraz ogłoszeniem umieszczonym w miejscowej prasie, a także na stronie internetowej Urzędu, w których poinformowano o możliwości składania wniosków w sprawie (obwieszczenie i ogłoszenie prasowe: zbieranie wniosków do dnia 15 kwietnia 2022r.).
2. Zgodnie z art. 17 pkt 9 w/w ustawy, analogicznie jak wyżej za pośrednictwem obwieszczenia, ogłoszenia i strony internetowej, poinformowane zostanie społeczeństwo o planowanym wyłożeniu do wglądu publicznego projektu przedmiotowego planu miejscowego wraz z prognozą środowiskową w celu zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, oraz o możliwości składania uwag w sprawie (wyłożenie do publicznego wglądu w dniach: ..... 2022 roku, zbieranie uwag do dnia ..... 2022 r.).
3. Kolejne fazy sporządzania zostały przeprowadzone zgodnie z wymogami u.p.z.p., w tym m.in. weryfikacja uwag i wniosków oraz przedstawione zestawienia o dokonanych czynnościach formalno – prawnych.

- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Przebieg sporządzania projektu planu miejscowego i przeprowadzania związanych z nim procedur jest zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest na wszystkich etapach pracy jawny i dostępny dla społeczeństwa. Stosowne potwierdzenia gromadzone są w dokumentacji planistycznej opracowania.

- **potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Mając na uwadze, iż przedmiotowy plan miejscowy przeznaczają niewielki procent powierzchni obszaru objętego planem miejscowym na cele rozwojowe z zakresu mieszkalnictwa i usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego z jednoczesną rozbudową gminnej sieci wodociągowej, zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody będzie w pełni zabezpieczone. Ze względu na położenie obszaru w strefie wiejskiej, plan miejscowy dopuszcza możliwość realizowania alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.

**B.** 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 i uwzględniono je w sposobie rozpatrzenia wniosków. Sposób rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu planu miejscowego został określony w dokumencie planistycznym pn. Rozpatrzenie wniosków złożonych do sporządzanego projektu planu miejscowego. Podstawą do przyjętych rozwiązań były, oprócz materiałów wyjściowych do sporządzenia projektu planu miejscowego, także opracowania:

- 1) Prognoza oddziaływania na środowisko, w której w podsumowaniu stwierdzono, że:
  - a) rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego uznaje się za dopuszczalne z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - b) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę, z uwagi na ich bezpośrednie powiązanie z zabudową istniejącą, pozwoli na racjonalne i ekonomiczne zaopatrzenie planowanych terenów w infrastrukturę techniczną,
  - c) w prognozie stwierdza się, iż planowane zainwestowanie nie wpłynie negatywnie na środowisko obszarów sąsiadujących.
- 2) Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że nie wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu, których bilans nakładów i dochodów prognozowanych w czasokresie podanym w prognozie byłyby ujemny. W wyniku ustaleń określonych w planie miejscowym należy się spodziewać, że w dalszej perspektywie czasowej, nastąpi wzrost wpływów finansowych od nowo tworzonych podmiotów gospodarczych,

**C.** Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 4** ustawy, stwierdza się iż w przedmiotowym planie miejscowym:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transport zbiorowy,
- 3) planowana zabudowa zlokalizowana jest w granicach jednostki wiejskiej i stanowi uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego o dodatkową strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

Odnośnie zgodności przyjętych w planie miejscowym rozwiązań z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy stwierdza się, że miasto i gmina Stronie Śląskie w miarę możliwości bieżąco aktualizuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, posiada także dość znaczne pokrycie obszaru planami miejscowymi, stosownie do potrzeb bieżąco sporządza niezbędne zmiany w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Przed przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano:

- 1) czy dla obszaru objętego planem miejscowym zostały wydane decyzje:
  - ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim,
  - ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym,w wyniku, której stwierdzono, że nie wydano takich decyzji;
- 2) wnioski w sprawie sporządzenia planu miejscowego, których przesłanki uwzględniono w planie miejscowym, wyłącznie w przypadkach gdy nie naruszały ustaleń studium.

Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego stworzy podstawę prawną do lokalizowania funkcji głównie mieszkaniowych oraz z zakresu usług związanych z turystyką i rekreacją, wpłynie na dalszy zrównoważony rozwój jednostki osadniczej oraz przyczyni się do uzyskania w dalszej perspektywie czasowej wpływów finansowych do budżetu gminy.

**D.** Procedura opiniowania i uzgadniania.

Burmistrz Miasta i Gminy Stronie Śląskie