

Załącznik nr 1
do uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku
Nr XL/293/2014 z dnia 25 września 2014 r.

Zmiana nr 2.3

TEKST STUDIUM

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok w obszarze południowo-wschodniej części wsi Błotnica.

Informacje wstępne.

2.3.1. Podstawa sporządzenia zmiany studium

- 1) Uchwała nr XXXVI/272/2014 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 28 marca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok w granicach części terenu wsi Błotnica.
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn.zm.).
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233)
- 4) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn.zm.)
- 5) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jednolity tekst : Dz.U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220 z późn.zm).
- 6) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn.zm.)
- 7) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn.zm.)
- 8) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn.zm.).
- 9) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jednolity tekst : Dz.U. z 2013r. Nr 260).
- 10) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r.- Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2005 r Nr240.poz.2027 z późn.zm.)
- 11) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (jednolity tekst : Dz.U. z 2012r. Nr 145.)
- 12) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (jednolity tekst :Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn.zm.)
- 13) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn.zm.)

- 14) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r poz. 21).
- 15) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jednolity tekst z 2012r. poz. 69.)
- 16) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn.zm.)
- 17) Ustawa z dnia 30 września 1991 r. o lasach (jednolity tekst z 2012r. Dz. U. Nr 12 poz. 59 z późn.zm.)
- 18) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst z 2010r. poz. 651 z późn.zm.)
- 19) Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227 z późn.zm.).
- 20) Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. Nr 75 poz. 493).
- 21) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006r. w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. z 2006r. Nr 137 poz. 984 z późn.zm.)

Materiały pomocnicze:

- Inwentaryzacja Przyrodnicza Województwa Dolnośląskiego gmina Złoty Stok, Wojciech Fulica-Jankowski, Wrocław 2002r.
- Informacje z poszczególnych wydziałów Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku.
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich.
- Wnioski zainteresowanych organów wojewódzkich i powiatowych.
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry zatwierdzony przez Radę Ministrów w dniu 22 lutego 2011r. (MP z 2011r. nr 40 poz. 451).

2.3.2. Forma opracowania zmiany studium

Zmianę studium, zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, póź. 1233) sporządzono w formie ujednoliconego tekstu i rysunku studium, z wyróżnieniem wprowadzonej zmiany.

Uwarunkowania.

2.3.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego obszaru położonego w granicach zmiany studium

1) Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Teren objęty granicami zmiany studium użytkowany jest rolniczo i w planie

zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczony jest do dalszego użytkowania rolniczego, z prawem do zabudowy z ograniczeniami.

Teren nie uzbrojony z możliwością uzbrojenia.

2) Uwarunkowania historyczne.

Wieś o rodowodzie średniowiecznym, do 1810r. należała do Opactwa w Kamieńcu Ząbkowickim. Po kasacie zakonu w 1810r. dobra przeszły na własność Księżnej Marianny Orańskiej. Około połowy XIX wieku w Błotnicy znajdował się kościół z dobrem parafialnym i lasem, szkoła katolicka wzniesiona w 1816r. oraz 104 budynki mieszkalne zamieszkiwane przez 566 mieszkańców. Błotnica była dość dużą wsią której rozwój przebiegał w oparciu o rolnictwo i gospodarkę leśną. W centrum wsi w miejscu skrzyżowania dróg ze Złotego Stoku do Paczkowa, Kamieńca Ząbkowickiego i Kamienicy zlokalizowany jest zespół folwarczny, ukształtowany w początkach XIX wieku i na przełomie XIX i XX wieku. W skład zespołu wchodzi część reprezentacyjna – dom zarządcy folwarku i gospodarza – budynek gospodarczy, spichlerz i trzy chlewy.

3) Uwarunkowania przyrodnicze.

Teren zmiany studium położony jest w południowo-wschodniej części arealów wsi Błotnica, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Jest to obszar Obniżenia Paczkowskiego obejmujący w obrębie Błotnicy tereny rolne i leśne położone na wysokości 230 – 270 m npm. Teren zmiany studium obejmuje niewielki fragment obniżenia, położony na wysokości 243 – 252 m npm.

W pobliżu przedmiotowego terenu znajdują się dwa kompleksy lasu mieszanego (sosna, dąb, brzoza, świerk) pokrywające łagodne wzgórza rozciągające się aż do granic wsi i gminy. Na wschód od terenu zmiany studium rozciągają się grunty rolne wypełniające obniżenie (w sąsiedztwie drogi powiatowej do Kozielna) pomiędzy dwoma leśnymi obszarami.

Cały teren objęty zmianą studium stanowi lekko nachylony w kierunku północno-zachodnim łagodny stok. Na dole rozciąga się z południa na północ wzdłuż głównej drogi wiejskiej łańcuch istniejącej zabudowy.

Tereny o dobrych warunkach przyrodniczych i geotechnicznych położone są po wschodniej stronie istniejącej zabudowy, obejmując również obszar przedmiotowej zmiany studium.

Teren zmiany studium pozbawiony jest cieków wodnych. System drobnych cieków wodnych funkcjonuje w obrębie obniżenia środkowej i zachodniej części wsi Błotnica. Głównymi ciekami wodnymi Błotnicy są : Potok Trująca wraz z prawym dopływem o nazwie Pusta.

Zgodnie z ustaleniami wynikającymi z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry - obszar przedmiotowego opracowania położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Trująca o kodzie PLRW60004123529, która stanowi część scalonej części wód Racyzna i inne Dopł.do zb.szt. Nysy Kłodzkiej (SO 0910). Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została ona oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nie osiągnięciem celu

środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

4) Uwarunkowania związane z ochroną wartości przyrodniczych.

Cały obszar zmiany studium zgodnie z opracowaną inwentaryzacją przyrodniczą gminy położony jest poza granicami Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny. Ze względu na dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenu, w granicach opracowywanej zmiany studium nie stwierdzono siedlisk zwierząt chronionych oraz występowanie stanowisk roślin chronionych. Istniejące obszary chronione to Śnieżnicki Park Krajobrazowy oraz Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk NATURA 2000 Góry Złote (PLH020096), położone w znacznej odległości od granic terenu objętego zmianą studium.

Świat chronionych zwierząt reprezentowany jest przez ptaki, płazy i ryby.

Chronione gatunki ptaków reprezentowane są przez kłaskawkę związaną z potokiem Pusta i położonymi w jej pobliżu zaniedbanymi i zniszczonymi stawami rybnymi.

Na obszarze zbiornika wodnego „Topola” obejmującego niewielką część wsi Błotnica oraz na terenach sąsiednich odnotowano w ostatnich latach coraz liczniejsze gatunki ptaków związanych z środowiskiem wodnym (sieweczka rzeczna, różne gatunki kaczek, łabędzie i tp.). W rejonie góry Owsianka (266 m npm) występuje kruk. W ostatnich latach na obszarze Błotnicy zaobserwowano również parę orłów.

Na południe od istniejącej zabudowy wsi występuje dość licznie ropucha szara, ropucha zielona, żaba wodna i żaba trawna.

W wodach Trującej zaobserwowano strzeblę potokową.

Świat chronionych gatunków roślin jest niezbyt licznie reprezentowany. Na terenach leśnych występuje wawrzynek wilczełyko oraz centuria pospolita. Tą ostatnią można spotkać na obszarze leśnym na południe od terenu zmiany studium.

Wieś Błotnica położona jest w granicach chronionego zbiornika wód podziemnych nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin”. Jest to zbiornik porowy w osadach trzeciorzędowych (piaski, żwiry, iły i gliny) zalegających na starym krystalicznym podłożu. Średnia głębokość wód głębinowych 80-150 m. Jest on źródłem zaopatrzenia w wodę pitną części obszaru województwa dolnośląskiego i opolskiego.

Ponadto do chronionych wartości przyrodniczych należy zaliczyć:

- Zasoby wód głębinowych „Błotnica Górna” doraźnie wykorzystywane w lokalnych ujęciach.
- Lasy ochronne grupy I-szej.

Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na podmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu objętego zmianą studium.

5) Uwarunkowania rolnicze

Granicami zmiany studium objęto teren użytkowania rolniczego o łącznej powierzchni około

8 ha. Tworzą go głównie łąki i grunty orne V klasy bonitacyjnej. Udział gruntów o lepszej bonitacji jest niewielki (około 20 %). Z areału pozostającego w granicach opracowania tylko część (około 40 %) związana będzie z trwałym zainwestowaniem. Pozostałą część stanowią będą użytki rolne bądź przydomowe ogrody, sady, plantacje winogron i tp.

6) Uwarunkowania związane z ukształtowaniem terenu.

Ukształtowanie terenu nie stwarza żadnych przeszkód w realizacji proponowanych zamierzeń. Teren jest lekko nachylony w kierunku północno-zachodnim.

Różnica wysokości pomiędzy najwyższą położoną częścią terenu, a najniższym punktem wynosi zaledwie 9 m. Nachylenie zbocza nie przekracza 3 %.

7) Uwarunkowania komunikacyjne.

Teren zmiany studium obsługują: zmodernizowana droga powiatowa nr 3201D łącząca Błotnicę z Kozielnem i Paczkowem oraz droga lokalna włączona do w/w drogi powiatowej w pobliżu zespołu dworskiego.

8) Uwarunkowania wynikające z stanu wyposażenia w urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego.

W chwili obecnej przedmiotowy teren pozbawiony jest uzbrojenia w podstawowe sieci z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i energii elektrycznej.

Na północnym obrzeżu terenu zmiany studium przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia do stacji transformatorowej R743-11 położonej w centrum wsi Błotnica. Dla zapewnienia dostawy energii elektrycznej do planowanych obiektów niezbędna będzie realizacja nowej linii elektrycznej niskiego napięcia. Na terenie wsi przebiega wodociąg wiejski o średnicy 100 mm zaopatrujący wszystkie części wsi Błotnica w wodę pitną. Oparty jest o dostawę wody z systemu sudeckiego (nitka Kamieniec Z. – Złoty Stok z zbiornikiem wyrównawczym położonym we wsi Płonica). Końcówki sieci wodociągowej (70 mm) znajdują się w sąsiedztwie zespołu dworskiego oraz w ciągu zabudowy wiejskiej.

9) Uwarunkowania kulturowe.

Teren zmiany studium położony jest w sąsiedztwie historycznego układu osadniczego. Teren zmiany studium położony jest więc poza ustaloną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy dla Błotnicy strefą OW ochrony archeologicznej obejmującej zasadniczą część wsi posiadającą średniowieczną genezę osadniczą, potwierdzoną w historycznych źródłach.

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęty jest zespół folwarczny z przełomu XIX i XX wieku usytuowany w centralnej części wsi.

Wieś nie posiada obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków.

Do gminnego wykazu zabytków wpisano : zespół folwarczny, kaplicę, budynki gospodarcze i mieszkalne z XIX wieku (nr 33, 15 i 18).

Ponadto dla Obszaru AZP 93-57 we wsi Błotnica ujęto trzy stanowiska archeologiczne : nr

13 – grodzisko położone na północnym krańcu istniejącej zabudowy (przy drodze do wsi Topola) i nr 14 i 15 – osada otwarta. Dla stanowiska nr 13 wyznaczono strefę „W” ochrony archeologicznej.

10) Uwarunkowania własnościowe.

Całość terenu objęta zmianą studium pozostaje w prywatnym władaniu przyszłych inwestorów zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej (rekreacyjnej).

Ustalenia zmiany studium.

2.3.4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium

Zmiana studium wprowadza w obszar wsi Błotnica nowy teren przeznaczony do zainwestowania i zagospodarowania na cele związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową mieszkaniowo-usługową (rekreacyjną). Teren zmiany studium wydziela się w rysunku studium czarną linią i oznacza się symbolem literowym „MTU”. W ramach tego ustalenia nastąpi wzbogacenie istniejącej struktury przestrzennej wsi o nowe obiekty nawiązujące swoimi gabarytami do istniejącej zabudowy.

Realizacja wyżej określonego zamierzenia zgodna jest z przyjętą funkcją dla wsi Błotnica i wpisuje się w ustalenia strategii gminnej. Projektowana zmiana studium nie koliduje z pozostałymi zapisami studium, wzbogacając dotychczasowe formy zagospodarowania wsi. Błotnica obok zanikającej funkcji rolniczej otrzymuje nowe funkcje z zakresu mieszkalnictwa, usług, agroturystyki i wypoczynku. Takim zmianom sprzyjają: dogodne położenie w pobliżu ważnych dróg, walory krajobrazowe i przyrodnicze oraz sąsiedztwo dużych zbiorników wodnych, a także atrakcyjnych terenów w Republice Czeskiej.

2.3.5. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów objętych zmianą studium, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Dla terenu objętego zmianą studium ustala się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącymi usługami, zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna w tym również agroturystyczna.

W ramach tego przedsięwzięcia zostaną zrealizowane również towarzyszące obiekty gospodarcze i infrastrukturalne.

Wszystkie obiekty budowlane należy realizować jako budynki jednokondygnacyjne z dopuszczeniem użytkowego poddasza. Projektowane obiekty budowlane swoimi gabarytami, wystrojem i detalem architektonicznym oraz stosowanymi materiałami budowlanymi i wykończeniowymi winny nawiązywać do istniejącej zabudowy wsi.

2.3.6. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i

krajobrazu kulturowego

- 1) Teren objęty zmianą studium położony jest we wsi Błotnica poza granicami ustalonej w obowiązującym studium wiejskiej strefy osadniczej rozciągniętej wzdłuż głównych dróg.
Jest to obszar użytkowania rolniczego obejmujący głównie łąki.
- 2) Wprowadzana zmiana studium ma umożliwić realizację nowej zabudowy na terenie o dogodnych warunkach fizjograficznych w tym klimatycznych i geotechnicznych.
- 3) Wprowadzana zmiana nie zmieni charakteru wsi, a proponowana niska zabudowa realizowana będzie zgodnie z wymogami, określonymi w przepisach odrębnych, co nie spowoduje uszczuplenia wartości przyrodniczych terenu. Jest to ważne ze względu na położenie terenu w atrakcyjnym przyrodniczo i klimatycznie obszarze.
- 4) Dla zapewnienia maksymalnej ochrony środowiska i jego zasobów należy dodatkowo zastosować się do ustaleń zawartych w punkcie 2.3.8 niniejszego tekstu „infrastruktura techniczna”.
- 5) Wprowadza się nakaz pozostawienia bez zabudowy terenu położonego w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2.3.7. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki i dobra kultury współczesnej. W związku z powyższym nie wyznaczono stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

2.3.8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Komunikacja

Dojazd do terenu zmiany studium zapewnią drogi powiatowe nr 3193D Złoty Stok – Topola i nr 3201D Błotnica – Paczków określone w planie gminy jako drogi zbiorcze oznaczone symbolem KZ.. Dojazd bezpośredni do terenu planowanych inwestycji zapewni droga lokalna (dz. nr 84/2) włączona do drogi powiatowej nr 3201D.

Infrastruktura techniczna

Teren zmiany studium położony jest poza obszarem istniejącej zabudowy wiejskiej. Przy rozwiązywaniu niezbędnych mediów należy stosować następujące zasady :

- ogrzewanie obiektów wyłącznie z zastosowaniem w lokalnych kotłowni paliw ekologicznych.
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej.
- odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków.
- składowanie odpadów stałych w specjalnych pojemnikach w miejscach wyznaczonych.

- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia.

2.3.9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze objętym zmianą studium nie planuje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2.3.10. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust 1

Na obszarze objętym zmianą studium brak jest ustalonych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2.3.11. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych wielkopowierzchniowych oraz obszary przestrzeni publicznej.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych wielkopowierzchniowych oraz obszary przestrzeni publicznej. Część terenu objętego zmianą studium będzie wymagała scaleń i podziałów nieruchomości.

2.3.12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

- 1) Dla obszaru objętego zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Na obszarze objętym zmianą studium grunty rolne i leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nie rolne i nieleśne nie występują

2.3.13 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Teren zmiany studium położony jest poza głównymi obszarami gminnej rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

2.3.14. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Teren zmiany studium nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

2.3.15. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze objętym zmianą studium obiekty i obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny, nie występują.

2.3.16. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej 9 zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)

Na obszarze objętym zmianą studium obszary pomników zagłady, o których mowa wyżej, nie występują.

2.3.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze objętym zmianą studium obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub przekształceń nie występują

2.3.18. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą studium tereny zamknięte nie występują.

Uzasadnienie rozwiązań i synteza ustaleń projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok.

Projekt zmiany studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r poz. 647 z późn. zm.).

W związku z wnioskiem właścicieli nieruchomości rolnych położonych we wsi Błotnica w obrębie terenu zmiany studium zaszła konieczność podjęcia prac nad zmianą ustaleń obowiązującego studium w granicach proponowanych przez inwestorów. Na tej podstawie Rada Miejska w Złotym Stoku podjęła uchwałę Nr XXXVI/272/2014 z dnia 28 marca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok. Do opracowania włączono teren południowo-wschodniej części wsi Błotnica położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wiejskiej, w celu doprowadzenia do zgodności ustaleń studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to obszar łąk i gruntów ornych

V klasy bonitacyjnej nie przedstawiający większej wartości rolniczej.

Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium.

W projekcie określono między innymi podstawowe uwarunkowania wynikające z:

- położenia terenu objętego zmianą studium poza granicami obszarów chronionych,
- położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 338 „Subzbiornik Paczków – Niemodlin”.
- położenia terenu w sąsiedztwie zabytkowego układu ruralistycznego wsi Błotnica,
- położenia terenu w atrakcyjnym sąsiedztwie zespołów leśnych, zbiorników wodnych i bliskich obszarów Republiki Czeskiej.

Projektowane zmiany w projekcie wprowadzono na niewielkim obszarze rolnym położonym w sąsiedztwie istniejącej zabudowy w tym również zabytkowego zespołu podworskiego.

W związku z powyższym teren zmiany studium przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami w tym również zabudowy agroturystycznej. Dla proponowanych inwestycji przeznaczy się tylko część przedmiotowego obszaru pozostawiając znaczną część w formie towarzyszącego terenu zielonego reprezentowanego przez użytki zielone, przydomowe ogrody i sady (w tym plantacje winnej latorośli) i tereny rekreacyjne bez zabudowy. Przyjęcie takich ustaleń ma na celu zabezpieczenie i ochronę położonych po sąsiedzku atrakcyjnych przyrodniczo terenów, pełne zharmonizowanie istniejącej i projektowanej zabudowy oraz umożliwienie realizacji nowej zabudowy na terenach zdrowych, suchych i pozbawionych zamgleń.

Przyjęte rozwiązania w niniejszej zmianie studium pozwolą na rozbudowę wsi Błotnica w ograniczonym zakresie zgodnie z zapotrzebowaniem inwestorskim i społecznym. Niezbędne będzie tu przygotowanie terenu do zabudowy, a więc zmodernizowanie bezpośredniego dojazdu oraz budowę niezbędnych sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, przy jednoczesnym poszanowaniu walorów przyrodniczych i środowiska kulturowego.

Przyjęte ustalenia zmiany studium będą wiążące przy zamierzonym opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Błotnica.

Złoty Stok - 2014 r.