

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU**  
**z dnia.....**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Żłoty Stok w obrębie części wsi Mąkolno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVII/119/2016 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok dla terenu położonego we wsi Mąkolno oraz po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok, Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwała, co następuje:

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok w obrębie części wsi Mąkolno, w granicach określonych w załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu;
  - 2) Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 3) Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.
3. W zmianie planu zagospodarowania przestrzennego nie określono wymaganych przepisami art. 15 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako niemających zastosowania:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą miejscowego planu.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu:

- 1) oznaczenie literowe określające przeznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żłoty Stok w obrębie części wsi Mąkolno;
- 2) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, zgodnie z oznaczeniem graficznym określonym w legendzie;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustaloną funkcję, która przeważa na danym terenie;

- 6) budynkach – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach o statystyce publicznej w tym obejmujący także wiaty;
- 7) wysokości – należy przez to rozumieć w przypadku budynków pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

§ 4. W granicach opracowania zmiany planu wyznacza się i określa następujące tereny:

1. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone w rysunku zmiany planu symbolami „P1” „P2” „P3” „P4” i „P5”.
2. Tereny lasów oznaczone w rysunku zmiany planu symbolem „ZL”.
3. Tereny wód powierzchniowych oznaczone w rysunku zmiany planu symbolem „WS”.
4. Tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone w rysunku zmiany planu symbolem „E”.
5. Tereny urządzeń z zakresu zaopatrzenia w wodę oznaczone w rysunku zmiany planu symbolem „W”.

### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

§ 5. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem istniejących zjazdów z drogi powiatowej nr 3141D.

2. Tereny objęte zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymagają ochrony akustycznej.
3. W granicach terenów „P” należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych uwzględniając zgodnie z przepisami odrębnymi wymaganą liczbę miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 6.1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następujące zasady:

- 1) zaopatrzenie w energię organizować w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia po jej rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne: wysokiego napięcia 110kV S-201, średniego napięcia 20kV L-739 oraz linie niskiego napięcia ze stacji transformatorowej R 739 -21 dopuszczając możliwość ich przebudowy;
  - 3) należy zachować wzdłuż istniejących linii napowietrznych wolne od zabudowy i dostępne dla prowadzenia ich eksploatacji pasy technologiczne o szerokości 40 m dla linii 110kV i 22 m dla linii 20kV;
  - 4) w granicach pasa technologicznego ustala się zakaz: lokalizacji nowej zabudowy, tworzenia hałd i nasypów, wprowadzania wysokiej zieleni oraz sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych;
  - 5) nowe i modernizowane linie elektroenergetyczne należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe;
  - 6) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4 kV wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia przewiduje się stosowanie słupowej lub prefabrykowanej stacji kontenerowej;
  - 7) dopuszcza się zabudowę stacji kontenerowej w odległości do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 8) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych inwestycji w granicach objętych zmianą planu z istniejącą siecią elektroenergetyczną, dopuszcza się możliwość jej przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się następujące zasady:
    - 1) zaopatrzenie w wodę projektowanych obiektów w oparciu o istniejące lokalne ujęcia wody;
    - 2) należy wykorzystać istniejącą sieć wodociągową.
  3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się następujące zasady:
    - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejących bezodpływowych zbiorników lub lokalnych oczyszczalni ścieków;
    - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące zasady:
    - 1) gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) odpady należy wywozić w sposób zorganizowany na składowisko odpadów;
- 3) zabrania się gromadzenia i składowania odpadów niebezpiecznych.
4. Ciepło do celów grzewczych i bytowych należy pozyskiwać w oparciu o indywidualne źródła energii, stosując ekologiczne nośniki energii.
5. Zaopatrzenie w gaz wyłącznie w oparciu o gaz bezprzewodowy.
6. Dla ewentualnej rozbudowy sieci gazowej w granicach zmiany planu przeznacza się wolne od zabudowy tereny zieleni i komunikacji.
7. Włączenie obiektów do sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejących linii telefonicznych na terenie wsi.
8. W niezbędnych przypadkach dopuszcza się możliwość budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych z wykorzystaniem terenu w granicach opracowania zmiany planu.
9. Dopuszcza się wprowadzenie sieci szerokopasmowych o małym znaczącym oddziaływaniu na środowisko.

### **KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ URZĄDZANIA TERENÓW LINIE ZABUDOWY I GABARYTY OBIEKTÓW**

§ 7. 1. Realizując zamierzenie inwestycyjne należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie naturalnych walorów środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz ochronę walorów krajobrazowych.

2. Projektowane budynki nie mogą tworzyć dominant wysokościowych, a ich bryły winny być zharmonizowane z krajobrazem oraz sąsiadującą zabudową.
3. W nowo realizowanych obiektach należy stosować maksymalną wysokość nieprzekraczającą 2 kondygnacji nadziemnych.
4. Dachy winny być płaskie z zastosowaniem tradycyjnych pokryć papowych bądź płyt falistych.
5. Należy w pełni zachować istniejące ogrodzenie dopuszczając niewielkie zmiany związane z projektowanymi inwestycjami.
6. Wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
7. Dla budynków gospodarczych w tym wiat ustala się jedną kondygnację nadziemną przy maksymalnej wysokości 8,0 m.
8. Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przemysłowych oznaczonych w rysunku zmiany planu symbolami P1, P2, P3, P4 i P5 w wysokości od 10% do 20%.
9. Warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu tj. 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej i 8m od krawędzi drogi powiatowej.
10. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów zabudowy przemysłowej w wysokości:
  - 1) dla terenu P1 - minimalny 0,25 - maksymalny 0,60;
  - 2) dla terenu P2 - minimalny 0,35 - maksymalny 0,50;
  - 3) dla terenu P3 - minimalny 0,40 - maksymalny 0,70;
  - 4) dla terenu P4 - minimalny 0,20 - maksymalny 0,50;
  - 5) dla terenu P5 - minimalny 0,15 - maksymalny 0,50.
11. Łączna powierzchnia zabudowy dla całego terenu oznaczonego symbolem P nie może przekroczyć 60 % powierzchni nieruchomości.

### **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU**

§ 8. Na terenie objętym zmianą planu dopuszcza się do czasu realizacji ustaleń zmiany planu rozwiązania tymczasowe, polegające na dotychczasowym użytkowaniu terenu, realizacji zamierzeń niebędących obiektami budowlanymi, organizowaniu stanowisk postojowych dla samochodów bądź składowaniu materiałów budowlanych, surowców i produktów.

### **OGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU W TYM ZAKAZU ZABUDOWY, WYNIKAJĄCE Z PRZYJĘTEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW, POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA I PRAWIDŁOWEGO GOSPODAROWANIA ZASOBAMI PRZYRODY**

§ 9. 1. Należy uwzględnić ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Mąkolnica o kodzie PLRW60004123189.

2. Teren zmiany planu położony jest w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego co wymusza respektowanie zasad ochronnych ustalonych w Rozporządzeniu Nr 6 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.
3. Dla ochrony środowiska zakazuje się wprowadzenia w granice terenu objętego zmianą planu przedsięwzięć szkodzących środowisku, w tym położonym w sąsiedztwie chronionym siedliskom przyrodniczym, stanowiskom chronionych gatunków zwierząt i roślin oraz czystości wód powierzchniowych i podziemnych.
4. Powyższy zakaz określony w ust. 3 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. Należy ściśle przestrzegać wymogów określonych w niniejszej uchwale, szczególnie w zakresie przeznaczania części terenów do zagospodarowania zielenią oraz gospodarowania zielenią leśną pokrywającą wysoką skarpe terenową w granicach działki ewidencyjnej nr 498/21 (poprzednio nr 498/13).
6. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem wprowadza się kategoryczny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych.
7. Dla ochrony powietrza atmosferycznego zakłada się konieczność wprowadzenia uporządkowanej gospodarki ciepłej, opartej na wykorzystaniu w lokalnych kotłowniach ekologicznych nośników energii, niepowodujących znacznego zanieczyszczenia atmosfery.
8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż dla terenów wyznaczonych planem obowiązują standardy akustyczne określone w odrębnych przepisach prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przemysłowych.
9. Zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach wyznaczonych terenów zgodnie z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.
10. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenów komunikacji w tym miejsc postojowych, w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych.
11. W przypadku występowania zagrożeń określonych w ust.10 na terenach częściowo utwardzonych lub nieutwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.
12. Na terenie objętym zmianą planu dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy środowiska nie zależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.
13. Przy prowadzeniu prac budowlanych należy się kierować zasadą jak najmniejszej ingerencji w ukształtowanie terenu. Należy unikać wytwarzania nowych form morfologicznych poprzez wprowadzenie widocznych w krajobrazie nasypów lub skarp terenowych.
14. Realizacja obiektów kubaturowych nie może powodować tworzenia nowych dominant wysokościowych w krajobrazie.
15. Przy zagospodarowaniu całego terenu należy przestrzegać ustalonego w zmianie planu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

#### **ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

§ 10. 1. W granicach zmiany planu zlokalizowane są dwa obiekty zabytkowe ujęte w wykazie zabytków tj.: budynek dyrekcji, laboratorium obecnie obiekt produkcyjny oraz lontownia, hala produkcji folii obecnie obiekt produkcyjny związany z produkcją siatek ogrodzeniowych.

2. W celu zapewnienia maksymalnej ochrony wyżej wymienionych obiektów zabytkowych wprowadza się następujące zasady:

- 1) budynki podlegają zachowaniu;
  - 2) ochronie podlega bryła, geometria dachu, zastosowane tradycyjne materiały wykończeniowe, detal architektoniczny, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych, podziały stolarki okiennej, historyczna stolarka drzwiowa;
  - 3) zakaz docieplenia budynku od zewnątrz, zakaz lokalizacji na wyeksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.);
  - 4) prace remontowo budowlane winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze objętym granicami opracowania odkryte w trakcie robót budowlanych lub prac ziemnych, przedmioty lub obiekty o cechach zabytkowych należy zabezpieczyć z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

## SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 11. 1. Dla terenów przemysłowych oznaczonych w rysunku zmiany planu symbolami **P1, P2, P3, P4** i **P5** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa przemysłowa z przeznaczeniem dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składów oraz innych gospodarczych służących realizacji wyżej określonej funkcji;
  - 2) ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów:
    - a) drogi dojazdowe w tym stanowiące służebność przejazdu,
    - b) place postojowe, manewrowe i przejścia piesze,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą zabudowy;
  - 3) dla terenów przemysłowych ustala się:
    - a) możliwość lokalizacji nowych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) utrzymanie istniejącej towarzyszącej zieleni oraz zagospodarowanie nowych terenów zieleni urządzonej;
  - 4) obiekty i urządzenia wymienione w pkt. 1 i 2 należy realizować przy uwzględnieniu:
    - a) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych zmiany planu w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,
    - b) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych;
  - 5) części terenu położone w sąsiedztwie cieków wodnych należy wykluczyć z zabudowy pozostawiając wolny od zainwestowania pas terenu o szerokości 5,0 m.
2. Dla terenów leśnych oznaczonych w rysunku zmiany planu symbolem **ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe – las;
  - 2) ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu: ścieżki i przejścia piesze;
  - 3) dla terenu „ZL” ustala się:
    - a) utrzymanie istniejącej funkcji lasu ochronnego,
    - b) zakaz wznoszenia nowych budynków i budowli;
  - 4) na terenach lasów należy prowadzić gospodarkę leśną mającą na celu utrzymanie, pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej w sposób niezagrażający wartościom przyrodniczym i krajobrazowym.
3. Dla terenów cieków wodnych oznaczonych w rysunku zmiany planu symbolem **WS** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe – cieki wodne;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – niezbędne budowle zabezpieczające koryto cieku wodnego oraz pasy zieleni ochronnej;
  - 3) wprowadza się ochronę korytarzy ekologicznych cieków wodnych w granicach zmiany planu.
4. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych w rysunku zmiany planu symbolami **E** i **W** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) pozostawia się do dalszego użytkowania istniejące urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia terenów i obiektów w energię elektryczną i wodę;
  - 2) dopuszcza się ich modernizację i rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

## PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianą planu w wysokości 5% na terenach przemysłowych oraz 1% na terenach pozostałych.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

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



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr ...../2016  
Rady Miejskiej w Złotym Stoku  
z dnia .....2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1870) - Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nich zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą w całości finansowane ze środków poza budżetowych.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr ...../2016 r.  
Rady Miejskiej w Złotym Stoku  
z dnia .....2016 r.

Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) - Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, nie zgłoszono żadnych uwag do proponowanych rozwiązań, czego dowodem jest stosowna tabela zamieszczona w dokumentacji prac planistycznych.



## Uzasadnienie do uchwały

Decyzję o konieczności sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok w obrębie części wsi Mąkolno podjęto po przeprowadzeniu analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany. Jednocześnie zapoznano się z posiadanymi materiałami geodezyjnymi.

Granice zmiany planu objęto fragment zainwestowanej południowej części wsi Mąkolno. W granicach opracowania znalazła się środkowa część kompleksu przemysłowego dawnego zakładu tworzyw i farb. Ze względów praktycznych i porządkowych wyróżniono w granicach opracowania pięć wyodrębnionych zespołów zabudowy przemysłowej nadając im symbole P1, P2, P3, P4 i P5.

Zespoły P1 i P2 (dz. ewid. nr 533, 536/7 i 536/8) położone są w sąsiedztwie drogi krajowej nr 46 i drogi powiatowej nr 3141D do wsi Chwalisław. Zespół P3 (dz. ewid. nr 531) położony jest między drogą powiatową i potokiem Mąkolnica. Zespół P4 (dz. ewid. nr 498/12 i 498/21) największy, położony jest między potokiem Mąkolnica, drogą powiatową i terenami leśnymi i rolnymi. Zespół P5 położony jest w południowej części obszaru objętego zmianą planu w sąsiedztwie granic z wsią Chwalisław (dz. ewid. nr 498/22). Pozostałe tereny to teren leśny (ZL) oraz teren cieków wodnych (WS) Łączna powierzchnia wszystkich terenów wynosi 3,59 ha.

Przedmiotowe tereny w obowiązujących dokumentach planistycznych tj. w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy - przeznaczone są na cele przemysłowe z wyłączeniem terenów leśnych. Jest to zgodne z ponad 350-letnią tradycją przemysłową Mąkolna.

Celem zmiany planu nie jest zmiana przeznaczenia terenu, które pozostaje niezmienione, a jedynie zmiana niektórych szczegółowych ustaleń obowiązującego planu, uniemożliwiających obecnemu użytkownikowi (Firma P.P.H.U. POLIMER produkująca siatki ogrodzeniowe) rozbudowę i rozwój przedsiębiorstwa.

Projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok w obrębie części wsi Mąkolno przedłożono na posiedzeniu w dniu 23 marca 2016r. Radzie Miejskiej w Złotym Stoku. Przyjęta uchwała (Nr XVII/119/2016) umożliwiła rozpoczęcie procedury planistycznej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 30 marca 2016r. zawiadomiono na piśmie wszystkie zainteresowane organy o podjęciu stosownej uchwały oraz o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu. Jednocześnie poinformowano mieszkańców o powyższym w drodze ogłoszenia zamieszczonego w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznych.

Następnie dokonano analizy obecnego zainwestowania i zagospodarowania wszystkich terenów oraz występujących tu problemów związanych z rozbudową zakładu.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych wynikających z ustaleń zmiany planu. W zmianie planu wzięto również pod uwagę ustalenia wykonanej wcześniej ekofizjografii do planu gminy.

Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów zmiany planu z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W ostatecznym wyniku powstał dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju i zminimalizowania niekorzystnych skutków dla środowiska.

Następnie projekt niniejszej zmiany planu został przedłożony do uzgadniania i opiniowania zgodnie z Art. 17 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pismo z dnia 29 lipca 2016 r.). Uzyskano wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Złożone w trakcie opiniowania i uzgadniania uwagi zostały wykorzystane przy sporządzaniu ostatecznej wersji projektu zmiany planu. Tak przygotowany dokument został wyłożony w dniu 3 listopada 2016 r. do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada do 7 grudnia 2016 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 29 listopada 2016r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie ustaleniami.

Stosownie do Art. 15 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) po przeanalizowaniu ustaleń niniejszej zmiany planu miejscowego podaje się uzasadnienie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w Art.1 ust. 2 Ustawy w zakresie:

#### **Ładu przestrzennego, przestrzennego w tym urbanistyki i architektury.**

Wymagania ładu przestrzennego zostały sprecyzowane w zmianie planu poprzez ukształtowanie przestrzeni w granicach poszczególnych terenów P1, P2, P3, P4 i P5. z szczególnym uwzględnieniem terenu wskazanego do zabudowy i terenów przeznaczonych do uporządkowania. Działania te mają doprowadzić do utworzenia harmonijnej całości obszaru przemysłowego i otaczających terenów leśnych i rolnych. Wzięto tu pod uwagę lokalne uwarunkowania, stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do zmiany planu oraz ustalenia studium. Nie bez znaczenia były tu również powiązania funkcjonalne z szczególnym uwzględnieniem faktu, iż obecnie funkcjonujący w granicach zmiany planu organizm gospodarczy wykorzystuje część terenu dawnego Zakładu Tworzyw i Farb w Żłotym Stoku.

Wymóg ten został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku zmiany planu miejscowego terenu przeznaczonego do zabudowy wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych w postaci wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przez określenie w części tekstowej, regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy.

#### **Walorów architektonicznych i krajobrazowych.**

Zmiana planu zapewnia dbałość o walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez uszanowanie historycznie ukształtowanej zabudowy przemysłowej, która doskonale wpisuje się w krajobraz doliny potoku Mąkolnica i łańcuchowego charakteru wsi Mąkolno. Będą sprzyjać temu stosowne zapisy w treści uchwały dopuszczające nową zabudowę wyłącznie nawiązującą do istniejących obiektów przemysłowych, produkcyjnych i gospodarczych, jak również określone szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

#### **Ochrony środowiska w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych.**

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

- a) otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego
- b) jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCPW): Mąkolnica o kodzie PLEW 60004 123189
- c) ochrony części leśnej terenu oraz zapewnienie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zainwestowanych

Analiza zagospodarowania terenu wykazuje, że w granicach opracowania nie występują chronione grunty rolne. Występują natomiast grunty leśne, które pozostają w niezmiennych granicach. Nie ma więc potrzeby występowania z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

### **Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Ochronę tą realizują ustalenia zmiany planu polegające na:

- traktowaniu całej zabudowy jako zespołu obiektów o historycznym rodowodzie,
- starannej ochronie dwóch obiektów ujętych w gminnym wykazie zabytków tj. dawnej dyrekcji fabryki oraz lontowni (obiekt z około 1870 r.)
- określeniu wymagań dotyczących postępowania w wypadku odkrycia przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych.

### **Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych.**

Realizacja tego wymogu będzie następować poprzez:

- a) zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą oraz zasadami bezpieczeństwa,
- b) wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy istniejących urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej,
- c) wprowadzenie na terenach przeznaczonych do parkowania odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

### **Walorów ekonomicznych przestrzeni.**

Projekt zmiany planu poprawia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez jak najbardziej prawidłowe i oszczędne wykorzystanie terenów przeznaczonych na cele przemysłowe.

### **Prawo własności.**

Ustalenia zmiany planu podtrzymują dotychczasową własność nieruchomości, która pozostaje w prywatnym władaniu.

### **Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeb interesu publicznego.**

Nie dotyczą.

### **Potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowej.**

Ustalenia zmiany planu potwierdzają dotychczasowe formy wyposażenia istniejących i projektowanych obiektów przemysłowych w energię elektryczną, sieć wodociągową i kanalizacyjną. Ewentualne wyposażenie w urządzenia gazowe mogą być oparte wyłącznie o gaz bezprzewodowy. Potwierdza to zapis przedmiotowej uchwały w § 6 dotyczącym infrastruktury technicznej.

### **Zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przestrzennego tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

W pracach nad zmianą planu zapewniono udział społeczeństwa poprzez dokładne informowanie o realizacji poszczególnych etapów prac nad zmianą planu.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych realizowano w drodze stosownych ogłoszeń w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku oraz w Biuletynie Informacji Publicznych. O pracach nad zmianą planu informowano również sołtysów wsi oraz mieszkańców gminy uczestniczących w pracach Komisji Rady i posiedzeniach Rady Miejskiej.

### **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Zaopatrzenie ludności w tym pracowników zakładu będzie w pełni zabezpieczone poprzez wykorzystanie lokalnych ujęć wody.

Oдноśnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w Art. 1 ust. 3 Ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego wzięto pod uwagę interes prywatny jak i publiczny i uwzględniono go w sposobie rozpatrzeniu wniosków i uwag.

Złożone przez zainteresowanych wnioski zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu miejscowego. Przeprowadzono szczegółowe analizy w aspekcie ochrony stanu istniejącego jak i zmiany w zakresie zagospodarowania terenów oraz oszacowano ekonomiczne i społeczne przesłanki wynikające z przyjęcia rozwiązań planistycznych, a także podporządkowano je odrębnym przepisom dotyczącym między innymi ochrony środowiska. Podstawą do przyjętych rozwiązań były oprócz materiałów wyjściowych także następujące opracowania:

1) **Prognoza oddziaływania na środowisko**, w której w końcowej sentencji stwierdzono, że realizacja założonego programu nie spowoduje istotnych negatywnych zmian w stanie środowiska. Ustalone przeznaczenie terenów bazuje na istniejącej zabudowie oraz istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Utrzymana zostanie istniejąca bioróżnorodność oraz harmonia krajobrazowa. Ewentualne negatywne oddziaływanie związane z rozszerzeniem zabudowy przemysłowej niwelują ustalenia, szczególnie określające warunki zabudowy i zagospodarowania, a także dotyczące niezbędnej infrastruktury technicznej. Większość ewentualnych zmian środowiskowych będzie ograniczona w czasie i przestrzeni i nie powinna przekroczyć granic zmiany planu. Ustalenia zmiany planu dotyczą terenu, którego środowisko zostało przekształcone w wyniku dotychczasowego zagospodarowania, a większość jego elementów ma charakter wtórny. Zwarzywszy, że nie przedstawia ono większych wartości przyrodniczych nie stwierdzono konieczności formułowania dodatkowych propozycji działań mających na celu zapobieganie czy ograniczenie skutków negatywnych realizacji zmiany planu. Proponowane ustalenia nie powodują pogorszenie warunków środowiskowych, które naruszałyby cele ochronne Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny. Nie wymagają tym samym przedkładania rozwiązań kompensacyjnych bądź alternatywnych.

2) **Prognoza skutków finansowych** wynikających z przyjętych rozwiązań, w której w podsumowaniu stwierdzono, że:

- w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że gmina nie poniesie żadnych skutków finansowych wynikających z ustaleń zmiany planu miejscowego.

Oдноśnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w Art. 1 ust. 4 Ustawy, stwierdza się iż w przedmiotowej zmianie planu miejscowego:

- kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego.
- nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transportu zbiorowego.  
planowana zabudowa zlokalizowana jest w granicach jednostki osadniczej i stanowi zwarty układ przestrzenny z istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wsi Mąkolno.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w Art. 32 ust. 1 Ustawy, została uzyskana poprzez uwzględnienie ustaleń i wniosków zawartych w materiałach do oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok. Opracowana analiza aktualności została przedstawiona w dniu 19 lipca 2016 r. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Złotym Stoku gdzie uzyskała pozytywną opinię. Dokument ten wraz z opinią Komisji został przedstawiony Radzie Miejskiej na posiedzeniu w dniu 8 września 2016r. zakończonym podjętą Uchwałą Nr XXII/152/2016. Opracowany dokument zaleca aktualizację obowiązujących dokumentów planistycznych w całości lub w niepełnym zakresie w zależności od aktualnych potrzeb.