

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn - Zdrój w gminie Niemcza,
w granicach działki ewidencyjnej nr 26**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm. Dz. U. z 2024 r. poz. 721) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) w zw. z art. 67 ust. 3 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 LXIV/398/23 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn-Zdrój, w gminie Niemcza, w granicach działki ewidencyjnej nr 26, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn - Zdrój, uchwalonego uchwałą Nr LXII/383/23 z dnia 30 czerwca 2023 r. Rady Miejskiej w Niemczy - Rada Miejska w Niemczy postanawia, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Przerzeczyn - Zdrój w gminie Niemcza, w granicach działki ewidencyjnej nr 26

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w ustępie 1 niniejszego paragrafu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny Nr 1 - do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik Nr 2;
- 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik Nr 3.
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

4. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 6) krajobrazu priorytetowego;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

8) nadziemnej intensywności zabudowy

§ 2. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

- 1) w tekście niniejszej uchwały;
- 2) na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:
 - a) granic obszaru objętego planem miejscowym;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - d) przeznaczenia terenów oznaczonych stosownymi symbolami literowymi,
- 3) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt. 2 niniejszego paragrafu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnią funkcję informacyjną.

§ 3. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) plan miejscowy- należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach obrębu wsi Przerzeczyn - Zdrój w granicach działki ewidencyjnej nr 26
- 3) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunek planu miejscowego - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały (Nr licencji GK.6642.4.43.2023_0202_P);
- 5) teren - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu miejscowego oraz oznaczony symbolem literowym na którym obowiązują te same ustalenia planu miejscowego;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego.
- 7) przeznaczenie dopuszczalne terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt. 5;
- 8) urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 10) Wskaźnik intensywności zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 14) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa stojąca, w granicach wyznaczonego terenu o określonym przeznaczeniu lub w granicach działki budowlanej.
- 15) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m.;

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się i określa jeden teren oznaczony w rysunku planu symbolem „U” **4.1** Dla terenu zabudowy usługowej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa gospodarcza, zieleni urządzona, komunikacja wewnętrzna w tym place postojowe, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna.
- 3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano na rysunku planu tj. w odległości 8 m od drogi powiatowej oraz 10m od granicy obszaru kolejowego.
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - dwie pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12,0 m.
 - c) dachy strome, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem w granicach 25° - 45 ° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury,
 - d) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla lokalnego budownictwa lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,1-0,5
 - h) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu „U” odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:- dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych -do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
 - i) terenowe miejsca parkingowe należy przewidzieć jako utwardzone w całości lub części,
 - j) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem usługowym. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja.
 - k) W granicach terenu przeznaczonego do zabudowy – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
 - l) Wprowadza się zakaz lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej takiej jak maszty telewizyjne i wieże telekomunikacji komórkowej

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: Obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej po uzyskaniu zgody zarządcy drogi powiatowej 3004D na lokalizację zjazdu.

§ 6. Zasady i ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- a) Z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych;

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków: do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych; zaleca się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

- a) odpady komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania czystości i porządku;
- b) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5. Ciepło dla celów bytowych i grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w instalacjach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100kW, w tym także mikroinstalację o mocy nieprzekraczającej 50 kW wykorzystującą energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji dystrybucyjnej sieci gazowej także poprzez tą sieć odpowiednio do potrzeb.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych zlokalizowanych na terenie objętym planem oraz pozostających poza granicami przedmiotowego terenu.

8. należy zachować istniejącą linię napowietrzną elektroenergetyczną WN110KV (S-207), dla której ustala się pas technologiczny o szerokości 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii).

9. Sposób przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów, które zostaną zlokalizowane w obszarze objętym planem zostanie określony przez właściciela sieci. Wszystkie nowe sieci należy projektować jako doziemne.

10. Wszystkie nowe sieci należy projektować jako doziemne.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na dachach i zadaszeniach obiektów usługowych i gospodarczych.

12. W zakresie telekomunikacji utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telefoniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz realizację nowych. Nowe sieci telekomunikacyjne mogą być realizowane za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych. Zaleca się lokalizację sieci w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych. Dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego jak i uzupełniającego za zgodą właściciela. Należy zapewnić dostęp do tych urządzeń jak i sieci w trybach zwykłej eksploatacji jak i w trybie awaryjnym. W przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się również budowę sieci telekomunikacyjnej szerokopasmowej.

§ 7. Zasady i ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i ochrony uzdrowiska.

1) W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- a) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak maszty telewizyjne, wieże telekomunikacji komórkowej.

2) Przedmiotowa działka nie znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Przerzeczyn - Zdrój, nie jest objęta formą ochrony konserwatorskiej. Na całym obszarze planu miejscowego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte, jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

3) Teren objęty opracowaniem położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej oddalony od centrum uzdrowiska o ok.1,5km . Obowiązują ustalenia zawarte w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r.

o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U.2023, poz.151) zwaną dalej ustawą uzdrowiskową. W szczególności zabrania:

- a) realizacji zakładów przemysłowych,
- b) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze
- c) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- d) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu
- e) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu

§ 8. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości:

1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20% od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 9. Ustalenia końcowe

- 1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemcza.
- 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
- 3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Niemcza.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Niemczy
z dnia 2024 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Niemczy

z dnia2024 r.

ROZTRZYGNIECIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023 poz. 977 ze zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024 poz.609 ze zm.) - Rada Miejska w Niemczy rozstrzyga co następuje:

W trakcie przeprowadzonych konsultacji społecznych - nie zgłoszono żadnych uwag do proponowanych rozwiązań, czego dowodem jest stosowna tabela zamieszczona w dokumentacji prac planistycznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Niemczy
z dnia..... 2024 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U.2023 poz.977 ze zm.) art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U.2024 poz.609 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz.U.2023 poz.1270 ze zm.) – Rada Miejska w Niemczy rozstrzyga co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim 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 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Niemczy

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego podjęto na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Niemczy nr LXIV/398/2023 z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przerzecznym – Zdrój wraz z analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium wraz z niezbędnym zakresem prac planistycznych. Procedurę planistyczną rozpoczęto w dniu 27 października 2023 r. zawiadamiając wszystkich zainteresowanych o przystąpieniu do sporządzania projektu planu.

Zebrane wnioski do planu pozwoliły ocenić uwarunkowania dla przyszłej inwestycji oraz potwierdzić słuszność podjętej decyzji, polegającej na wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia niezabudowanego terenu rolnego w granicach działki ewidencyjnej nr 26 na cele usługowe.

Na podstawie uzyskanych materiałów sporządzono projekt miejscowego planu, który został poddany procedurze uzgodnień i opiniowania.

Jednocześnie wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu. W dniu 3 kwietnia 2024 r. dyrektor RDOŚ przychylił się do wniosku, stwierdzając, iż uciążliwość projektu planu na środowisko nie powinna być znacząca oraz nie powinna znacząco wpłynąć na środowisko przyrodnicze terenu.

Zapewniono udział społeczeństwa w opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - poprzez:

1. Możliwość składania wniosków do opracowywanego dokumentu, która została zagwarantowana przez podanie do publicznej wiadomości (Ogłoszenia Burmistrza) z dnia 27 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przerzecznym Zdrój w gminie Niemcza w granicach działki ewidencyjnej nr 26. Ogłoszenie ukazało się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Niemczy, tablicy ogłoszeń sołectwa Przerzecznym - Zdrój, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Niemcza oraz w Dwutygodniku „Moje Informacje”.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek.

2. Możliwość składania uwag do opracowywanego dokumentu, która została zagwarantowana poprzez:

· przeprowadzenie konsultacji społecznych, w dniach od 29 kwietnia do 29 maja 2024 r., wraz z informacją o możliwości składania uwag z wyznaczonym terminem ich składania

· dyżur projektanta w dniu 6 maja 2024

· spotkania otwartego w dniu 13 maja 2024 r.

Ogłoszenie ukazało się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Niemczy, tablicy ogłoszeń sołectwa Przerzecznym - Zdrój, w Biuletynie Informacji Publicznych Miasta i Gminy Niemcza oraz w dwutygodniku „Moje informacje” z dniem 26.04.2024 r.

Do wyłożonego projektu nie zgłoszono uwag.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnienia, w wyniku której uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – pozwoli na dalszy rozwój wsi jak i przyczyni się do zwiększenia zainteresowania potencjalnych inwestorów – gminą oraz do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie, nastąpi przyjęcie rozwiązań zmierzających do wykorzystania tego terenu na cele zabudowy usługowej.

Plan stworzy przejrzyste warunki zagospodarowania terenu pozwalające na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jest zgodny

z zasadami zrównoważonego rozwoju poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz istniejące uwarunkowania, w tym komunikacyjne, przyrodnicze i historyczno-kulturowe, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ze względu na rodzaj i charakter przedmiotowej niewielkiej zmiany, w efekcie jej realizacji zostanie wprowadzony nowy teren planistyczny, który w niewielki sposób wpłynie na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Przedmiotowy plan miejscowy wprowadza na małym obszarze (ok.0,29ha powierzchni) nową funkcję – zabudowa usługowa, co nieznacznie wpłynie na ukonstytuowany już w gminnych dokumentach planistycznych ład przestrzenny.

§walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego, ze względu na ich charakter nie wpłynie znacząco na walory krajobrazowe gminy oraz charakter krajobrazu i struktury przestrzennej gminy. W planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu.

Odstąpiono od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania

§wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ze względu na rodzaj i charakter przedmiotowych zmian nie wpłyną one negatywnie na środowisko i jego zasoby. Wymagania ochrony środowiska - wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody. Wprowadzono zapisy dotyczące pozyskiwania ciepła do celów bytowych grzewczych w oparciu o źródła proekologiczne w tym z odnawialnych źródeł energii.

Na całym obszarze planu miejscowego ustalono ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe.

W związku z tym, iż cały teren położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej – wprowadzono zapisy zabraniające: realizacji zakładów przemysłowych, pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze, prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych, prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu, wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

Wymagania w zakresie gospodarowania wodami uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych. Zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska.

Projektowane zmiany uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności i nie zagrażają możliwości przyszłych pokoleń do korzystania z zasobów naturalnych.

§wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym

§wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia

Uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono przez ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§walory ekonomiczne przestrzeni

Uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę terenu położonego w niedalekim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych, przy drodze powiatowej. W planie miejscowym umożliwiono, na niewielkim obszarze, realizację zabudowy – jako kontynuację istniejącego w otoczeniu zagospodarowania. Realizacja zapisów planu odbędzie się bez konieczności ponoszenia kosztów przez Gminę związanych z przystosowywaniem i uzbrojeniem terenu, co przysporzy wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, podatku dochodowego z tytułu utworzenia nowych miejsc pracy.

§prawo własności

Przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia poszanowanie prawa własności właściciela nieruchomości, w szczególności poprzez korektę zasad i warunków zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym.

§potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Wypełniając obowiązki wynikające z przepisów art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do zmiany planów zostały powiadomione odpowiednie organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, tj.: Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji i Nadodrzański Oddział Straży Granicznej, a na etapie opiniowania i uzgodnień został im przedłożony projekt planu w celu jego uzgodnienia.

W granicach zmiany planu nie są zlokalizowane nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami.

§potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny na potrzeby procesu planistycznego rozumiany jest, jako cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Projekt dokumentu, w trakcie procedury planistycznej, został poddany procesowi konsultacji publicznych, w ramach których społeczność lokalna mogła zgłaszać swoje uwagi i wnioski do procedowanego dokumentu.

§potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten został spełniony poprzez udokumentowanie czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Na każdym etapie sporządzania zmiany planów miejscowych została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, a ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych zostały opublikowane w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Przerzecznyn - Zdrój. Poprzez publikację ogłoszeń i obwieszczeń oraz konsultacji społecznych – stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zostało umożliwione zainteresowanym zapoznanie się z projektowanymi w tym dokumencie rozwiązaniami.

Działania te, mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

§potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

uwzględniono w projekcie planu poprzez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia obiektu budowlanego na obszarze planu z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Rodzaj i charakter wprowadzanych do planu miejscowego zmian nie powoduje konieczności realizacji inwestycji i infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, w związku z czym nie wystąpią obciążenia budżetu gminy. Brak jest również istotnych przesłanek świadczących o tym, by zmiany planów mogły generować roszczenia odszkodowawcze związane z obniżeniem wartości nieruchomości. Wprowadzenie zapisów zmian planów, z punktu widzenia ekonomicznego mogą być korzystne i przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy związane z podatkiem od nieruchomości.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

Sporządził

Sprawdził

Zatwierdził