

**UCHWAŁA NR LXVI/414/23  
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 31 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego we wsi Sienna i Janowa Góra – obszar 3 – gmina Stronie Śląskie**

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 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Stronia Śląskiego Nr XLVIII/320/22 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sienna i Janowa Góra – obszar 3, 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 listopada 2013 r., zmienionej uchwałą Nr XXXIII/226/21 z dnia 31 marca 2021 r., **Rada Miejska Stronia Śląskiego uchwała, co następuje:**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Sienna i Janowa Góra – obszar 3 – gmina Stronie Śląskie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1:2000, 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.

**§ 2. 1.** Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny, złożone z:
  - a) oznaczenia wielkimi literami przeznaczenia:
    - US – teren usług sportu i rekreacji;
    - L – tereny lasów;
  - b) kolejnego oznaczenia liczbowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. pkt. 4) ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki dopuszczenia ustalone w dalszej części niniejszej uchwały.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

4. Ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń, plan miejscowy nie zawiera:

- 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.

**§ 3.** 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, części podziemnych budynków oraz występów 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 występów dachowych;
- 4) zabudowa z zakresu usług sportu i rekreacji – budynki i budowle, stanowiące infrastrukturę narciarską rozumianą jako wyciągi, koleje, instalacje naśnieżania i trasy zjazdowe wraz z obiektami i urządzeniami im służącymi, a także inne służące całorocznej turystyce górskiej.

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

- 1) **US** – tereny usług sportu i rekreacji,
- 2) **L** – tereny lasu;

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wyznaczonym ich przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 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 budynków wymienionych w pkt. 3) 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) dla obiektów służących wyciągom i kolejom górskim dopuszcza się wszelkie inne formy architektoniczne;

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

- 1) 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;
- 2) 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) Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, a postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8.1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla wyznaczonych na rysunku planu miejscowego terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami od **1US** do **3US**:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego,
- 3) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać kondygnacji naziemnej oraz wysokości 7,5 m licząc do najwyższego punktu dachu, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 10,0 m,
- 4) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się wszelkie formy, jakie stosowane są dla obiektów infrastruktury narciarskiej,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60 %,
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 0,5.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami do **4US** do **5US** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się wyłącznie budowle i urządzenia służące infrastrukturze narciarskiej – kolei linowej lub wyciągów terenowych wraz z niezbędnym wyposażeniem sieciowym,
- 3) ze względu na charakter dopuszczalnej zabudowy nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95 %,
- 4) nieprzekraczalna wysokość słupów i podpór – 15 m.

3. Dla terenów leśnych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1L** do **7L** ustala się zakaz realizacji budynków, dopuszcza się jedynie budowle i urządzenia związane bezpośrednio z prowadzoną gospodarką leśną oraz urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ze względu na charakter użytkowania terenów, oznaczonych symbolem **US** nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się powiązanie obszaru pośrednio z drogą gminną publiczną, poprzez istniejące i przyległe do obszaru objętego planem miejscowym drogi wewnętrzne.

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

- 1) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, dopuszcza się stosowanie rozwiązań przewidujących bezpośrednio odprowadzenie do gruntu;

- 5) 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;
- 6) nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się możliwość wyłącznie z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się możliwość realizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł solarnych o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500kW, służącej wyłącznie infrastrukturze narciarskiej objętej planem miejscowym;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej i napowietrznej w sposób nie kolidujący z celami ochrony obszarów przyrodniczych.

**§ 11.** 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 10 % dla wszystkich terenów objętych granicami planu miejscowego;

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Stronie Śląskie.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Ryszard Wiktor**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/414/23  
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
z dnia 31 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu**

---

---

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

**§ 1. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wsi Sienna i Janowa Góra - obszar 3** wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 lutego 2023r. do 24 lutego 2023r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 10 marca 2023r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Ryszard Wiktor**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/414/23  
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
z dnia 31 marca 2023 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. z 2022.r., poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

**§ 1.** Z ustaleń zawartych w uchwale **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sienna i Janowa Góra - obszar 3** oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, iż jego przyjęcie nie pociągnie za sobą wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Ryszard Wiktor**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/414/23  
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
z dnia 31 marca 2023 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

Przedkładany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sienna i Janowa Góra - obszar 3** został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały Rady Miejskiej Stronia Śląskiego Nr XLVIII/320/22 z dnia 30 marca 2022r. Teren objęty granicami dokumentu położony we wsi Sienna, w obrębie istniejącego ośrodka narciarskiego na wschodnich zboczach Czarnej Góry. Stanowi powierzchnię ok. 51,92 ha i obejmuje dwa fragmenty terenów leśnych z wydzieloną częścią służącą infrastrukturze sportowo - rekreacyjnej ośrodka narciarskiego Czarna Góra. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest uregulowanie faktycznego użytkowania terenów leśnych pod trasy zjazdowe istniejącej infrastruktury sportowo - rekreacyjnej na zboczach Czarnej Góry. Regulacja prawna faktycznego użytkowania terenów leśnych następuje na wniosek ośrodka narciarskiego "Czarna Góra Resort", który obejmuje 10 terenów o łącznej powierzchni 0,5371 ha. Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego cechuje się różnorodnością biologiczną wynikającą zarówno z warunków naturalnych, efektów wpływów gospodarki człowieka, jak również działań podejmowanych w ramach ochrony przyrody. Ochrona tej różnorodności w ustaleniach planu miejscowego jest podstawą wszelkich działań przestrzennych zgodnych z zasadami rozwoju zrównoważonego.

Kierunek zagospodarowania terenu w granicach planu miejscowego nie narusza 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 listopada 2013 r., zmienionej uchwałą Nr XXXIII/226/21 z dnia 31 marca 2021 r.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzanego planu miejscowego zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano następujące czynności:

1.Ogłoszenie w prasie i na tablicach urzędu oraz zawiadomienie odpowiednich jednostek i organów o zbieraniu wniosków do sporządzanego planu miejscowego.

2.Rozpatrzenie zgłoszonych wniosków.

3.Sporządzenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko.

4.Sporządzenie prognozy finansowej realizacji ustaleń planu miejscowego. Z opracowania tego wynika, iż prognozowane skutki finansowe dotyczyć będą dochodu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

5.Przeprowadzenie fazy opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego /łącznie 17 organów i jednostek/ wraz z analizą opinii i uzgodnień.

6.Uzyskanie zgodę Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne 0,5059 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa - decyzja DŁL-WNL.8130.121.2022.MP z dnia 24.01.2023 r.

7.Wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 3 lutego do 24 lutego 2023r. z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 10 marca 2023 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu miejscowego planu odbyła się w dniu 23 lutego 2023 r. W trakcie wyłożenia planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

W trakcie etapu opiniowania projektu planu miejscowego Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych oddz. Wałbrzych przedłożył negatywną opinię sporządzanego dokumentu podając, że obszary oznaczone literami od 1 do 7 winny pozostać w użytkowaniu leśnym. Z uwagi na to, że procedowany projekt planu miejscowego jest **wyłącznie regulacją i usankcjonowaniem faktycznego sposobu użytkowania niewielkich fragmentów gruntów leśnych, które w międzyczasie włączone zostały do infrastruktury sportowej - nie uwzględniono stanowiska wyrażonego w opinii.** W wyniku dalszego procedowania projektu dokumentu - etap uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - pozytywne stanowisko uzyskano od Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych we Wrocławiu oraz Ministra Klimatu i Środowiska w Warszawie, prócz niewielkiego skrawka terenu oznaczonego na załączniku graficznym wniosku leśnego jako zadanie nr 6 o pow. 0,0312 ha. W związku z powyższym sporządzający dokonał korekty rysunku projektu planu miejscowego, zachowując dla przedmiotowego fragmentu leśny charakter przeznaczenia terenu – i w takiej formie został dokument udostępniony do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) stwierdza się, że w uchwale planu miejscowego uwzględniono zapisy uzgodnienia przedkładanego dokumentu przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyrażone Postanowieniem nr WPN.610.107.2022.GK z dnia 9 sierpnia 2022 r.

Prace planistyczne zostały przeprowadzone zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw z nią powiązanych, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedury planistycznej oraz przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia planu miejscowego stwierdzam, iż przedkładana uchwała w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sienna i Janowa Góra - obszar 3** może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Ryszard Wiktor**