

TEKST ZMIANY STUDIUM

Cel i zakres niniejszej zmiany studium.

1. Dnia 09.11.2022 r. spółka Czarna Góra S.A. przedłożyła Burmistrzowi Stronia Śląskiego wniosek o zmianę ustaleń studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym prowadzi swoją działalność. Wniosek postulował zmianę parametrów określonych w obowiązujących dokumentach planistycznych w sposób umożliwiający rozbudowę obiektów związanych z obsługą turystyki na wskazanym terenie. Ponieważ analiza uwarunkowań dla terenu i jego otoczenia nie wykazała przeciwwskazań dla lokalizacji inwestycji, a postulowane zmiany mają pożądany charakter dla rozpatrywanego obszaru, dla części obrębów Sienna i Stronie Lasy wprowadza się zmianę wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.
2. Przyjmując dotychczasową numerację, niniejsza zmiana będzie XIX (dziewiętnastą) zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie.
3. W dalszej części tekstu, niniejsza zmiana studium nazywana będzie „**zmianą**”.

Podstawy prawne zmiany:

- 1) Uchwała nr LXII/384/22 Burmistrza Stronia Śląskiego z dnia 30 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr XIX studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie w granicach terenu oznaczonego w obowiązującym studium symbolem „US.MTU”.
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977).
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405).

I. UWARUNKOWANIA

Uwarunkowania, których nie uwzględnia się z uwagi na brak ich występowania w granicach zmiany studium.

1. Uwarunkowania wynikające z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.
2. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych (w dniu uchwalenia zmiany studium brak jest audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego).
3. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
4. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
5. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
6. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
7. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
8. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Uwarunkowania obszaru położonego w częściach obrębów Sienna i Stronie Lasy, w granicach zmiany studium.

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu:
 - 1) Dla obszaru objętego zmianą obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- a) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sienna i Janowa Góra-obszar 2 (uchwała nr VII/40/2019),
- b) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sienna i Janowa Góra - obszar 3 (uchwała nr XVI/121/2019).
- 2) W obowiązujących miejscowych planach tereny w granicach niniejszej zmiany przeznacza się głównie pod usługi związane z obsługą turystyki i sportów (głównie sportów zimowych) oraz pod otwarte tereny zieleni.
- 3) Obecne zagospodarowanie pokrywa się przeznaczeniami ustalonymi w miejscowych planach.
- 4) Obszar objęty zmianą posiada pośredni dostęp do drogi wojewódzkiej nr 392, sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:
 - 1) Ład przestrzenny historycznej wsi został całkowicie zastąpiony współczesną architekturą i urbanistyką związaną z obsługą (głównie zimowego) ruchu turystycznego. Obszar objęty zmianą stanowi element większego kompleksu usług turystyki i sportu, a jego obecna charakterystyka (gabaryty i parametry) jest zbliżona do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.
 - 2) W celu ochrony istniejącego, współczesnego ładu przestrzennego należy wymagać stosowania wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i unikać rozdrobnienia poszczególnych inwestycji.
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
 - 1) Obszar objęty zmianą położony jest w granicach form ochrony przyrody:
 - a) Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego – w całości,
 - b) Obszaru Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” (PLH020016) – w części.
 - 2) Obszar objęty zmianą położony jest w całości w granicach lokalnego zbiornika wód podziemnych LZWP 339 „Śnieżnik – Góry Bialskie”.
 - 3) Obszar objęty zmianą położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego „Góry Bialskie i Masyw Śnieżnika” (GKZ-8C).
 - 4) Obszar objęty zmianą obejmuje użytki najniższych klas bonitacyjnych (V i VI) i nie jest na nim prowadzona działalność rolnicza.
 - 5) Obszar objęty zmianą obejmuje użytki leśne nie będące we władaniu Lasów Państwowych, na których nie prowadzi się obecnie gospodarki leśnej.
 - 6) Na obszarze objętym planem stwierdzono siedliska przyrodnicze.
 - 7) Zasoby wód podziemnych wysokiej jakości są niskie i wymagają ochrony.
 - 8) Pod względem krajobrazowym, obszar wyróżnia się wybitnymi walorami. W całości jest widoczny z okolicznych wzniesień. Na obszarze znajduje się też wiele osi widokowych na najwyższe partie Gór. W celu ochrony krajobrazu należy wymagać stosowania wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych, łączących otwarte tereny górskie ze współczesnym budownictwem.
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach zmiany:

 - 1) Nie ma zabytków wpisanych do rejestru lub ewidencji.
 - 2) Mogą znajdować się zabytki archeologiczne, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

W granicach zmiany:

 - 1) Ludzie przebywają przede wszystkim czasowo, a ich pobyt wiąże się przede wszystkim z turystyką i wypoczynkiem. Brak jest stałych mieszkańców gminy.
 - 2) Istniejąc przede wszystkim współczesne obiekty budowlane, w których zapewniona jest dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
6. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

- 6.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zawarto w Opracowanie pod nazwą „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych gminy, niezbędne w toku przeprowadzanej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stronie Śląskie”
- 6.2. prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

Dla gminy Stronie Śląskie istnieją dwa opracowania prognozy liczby ludności:

- 1) Opracowanie GUS zawierające dane do roku 2030, w tabeli poniżej.

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
7 194	7 135	7 076	7 016	6 951	6 886	6 820	6 754

- 2) Opracowanie Instytutu Rozwoju Terytorialnego (ul. J. Wł. Dawida 1a, 50-527 Wrocław), w tabeli poniżej.

2025	2030	2035	2040
7 221	6 987	6 666	6 319

W obu opracowaniach widać spadek liczby ludności charakterystyczny dla obszarów wiejskich.

- 6.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.
- 1) W roku 2021 gmina Stronie Śląskie zanotowała lekki deficyt dochodów w stosunku do wydatków na poziomie ok. 1,12 mln zł, co stanowi niecałe 2,4% ogólnych dochodów gminy.
- 2) Obszar objęty zmianą posiada wystarczającą infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, ponadto przeznaczony jest na cele usługowe, a większość gruntów jest własnością jednej prywatnej spółki.
- 3) Wobec powyższego, to jest braku zadań własnych i potencjalnych zysków z tytułu podatków od nowych obiektów usługowych, po przyjęciu niniejszej zmiany przewiduje się zwiększenie możliwości finansowania infrastruktury na pozostałych obszarach gminy.
- 6.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- Planowane przeznaczenie terenów w granicach niniejszej zmiany należy wyłączyć z bilansowania z uwagi na ich „zdeterminowany” charakter. Funkcje „zdeterminowane” to takie przeznaczenia, które nie posiadają swobody lokalizacji a ich położenie determinuje określony czynnik posiadający niezmienną lokalizację. Przykładem funkcji zdeterminowanej jest przeznaczenie górnicze terenu, którego lokalizacja poza złożem kopaliny oraz jej bliskim sąsiedztwem nie będzie miała żadnego uzasadnienia.
- 1) W przypadku niniejszej zmiany mamy do czynienia z funkcjami przeznaczonymi do obsługi ruchu turystycznego o zasięgu krajowym, generowanego przez istniejącą infrastrukturę narciarską (przygotowane stoki, wyciągi i tym podobne) zlokalizowaną w miejscu o wyjątkowo sprzyjających do tego czynnikach (topografia, warunki klimatyczne).
- 2) Potrzebna powierzchnia usługowa nie znajduje odniesienia do czynników wewnątrz gminy mogących mieć wpływ na bilansowanie (demografia, struktura wiekowa ludności, odległości od ośrodków miejskich, dostępność komunikacyjna).
7. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.
Grunty w granicach zmiany, poza ogólnodostępnymi działkami drogowymi, stanowią mienie prywatne.
8. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
W granicach niniejszej zmiany występują następujące obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) Grunty leśne.
- 2) Formy ochrony przyrody.
9. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej.

Na obszarze objętym zmianą wysycenie systemami komunikacji i infrastruktury technicznej jest całkowicie wystarczające do jego obsługi. Gospodarka wodno-ściekowa, energetyczna oraz gospodarki odpadami są zapewnione i uporządkowane.

II. KIERUNKI

Kierunki, których nie określa się z uwagi na brak danej problematyki w granicach zmiany studium.

1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – obszary objęte zmianą nie stanowią rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
4. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
5. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).
6. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
7. Obszary zdegradowane.
8. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ponadto, w granicach zmiany studium:

1. Nie przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.
2. Nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Kierunki

1. Wpływ bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
 - 1) Jak wyjaśniono w pkt 6.4. uwarunkowań, z uwagi na planowane przeznaczenie, tereny w granicach niniejszej zmiany należy wyłączyć z bilansowania z powodu ich „zeterminowanego” charakteru.
 - 2) W dniu uchwalenia zmiany studium brak jest audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego.
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium.
 - 1) Dla obszaru w granicach zmiany studium utrzymuje się dotychczasowe rodzaje przeznaczenia związane z aktywnością sportową i obsługą ruchu turystycznego.
 - 2) Z uwagi na skalę opracowania granice terenów w nim wyznaczonych mają przebieg orientacyjny, a ich uszczegółowienie nastąpi w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Doprecyzowanie ustaleń w miejscowych planach opierać się powinno w szczególności na uwzględnieniu:
 - a) granic podziału geodezyjnego i struktury własności nieruchomości,
 - b) kształtowania terenu,
 - c) istniejącej zabudowy, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
 - d) istniejącej roślinności i cieków wodnych,
 - e) granic zagospodarowania terenów ustalonych przepisami odrębnymi.
 - 3) Przy wyznaczaniu linii rozgraniczających w rysunkach planów miejscowych i innych dokumentów planistycznych należy przyjąć tolerancję w stosunku do granic terenów określonych w zmianie studium w zakresie do 50 metrów.
3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów objętych zmianą, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

- 3.1 W granicach zmiany wyznacza się wyłącznie tereny przeznaczone pod zabudowę.
- 3.2 W granicach zmiany wyznacza się tereny:
- 1) Zabudowy związanej z obsługą ruchu turystycznego wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku zmiany symbolem **MUTW**, dla których:
 - a) ustala się przeznaczenia:
 - usługi takie jak turystyka, handel, sport, gastronomia, rozrywka, kultura, związane z ruchem turystycznym obiekty zamieszkania zbiorowego, a także ich zaplecze komunikacyjne i gospodarczo techniczne,
 - lokale mieszkalne związane z obsługą terenów i obiektów usługowych,
 - terenowe obiekty sportowe i zieleń towarzysząca,
 - b) ustala się wskaźniki:
 - maksymalna wysokość budynków: 25 metrów,
 - minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,5,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%.
 - 2) Zabudowy usług turystyki i usług sportu, oznaczone na rysunku zmiany symbolem **UTUS**, dla których:
 - a) ustala się przeznaczenia:
 - usługi takie jak turystyka, sport, gastronomia, rozrywka, kultura, a także ich zaplecze komunikacyjne i gospodarczo techniczne,
 - terenowe obiekty sportowe i zieleń towarzysząca,
 - b) ustala się wskaźniki:
 - maksymalna wysokość budynków: 15 metrów,
 - minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,35,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 45%.
 - 3) Usług sportu bez zabudowy, oznaczone na rysunku zmiany symbolem **USN**, dla których:
 - a) ustala się przeznaczenia:
 - terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne wraz z obsługą komunikacyjną,
 - zieleń naturalna i wysoka zieleń urządzonej,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budowli: 35 m.
4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
- 1) Wprowadzana zmiana studium ma umożliwić dalszy rozwój gminy Stronie Śląskie z uwzględnieniem wszystkich zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego.
 - 2) Teren zmiany studium położony jest poza obszarami uzdrowisk i ich stref ochronnych.
 - 3) Rozwój tej części gminy Stronie Śląskie, w granicach której położony jest teren zmiany studium musi uwzględniać wszystkie uwarunkowania, określone w pierwszej części niniejszego dokumentu oraz wymogi przepisów odrębnych, a w szczególności:
 - a) położenie w całości w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,
 - b) położenie w części w granicach obszaru Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” (PLH020016),
 - c) położenie w całości w granicach lokalnego zbiornika wód podziemnych LZWP 339 „Śnieżnik – Góry Bialskie”,
 - d) położenie na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z Planu Gospodarowania Wodami,
 - e) położenie w całości w granicach korytarza ekologicznego „Góry Bialskie i Masyw Śnieżnika” (GKZ-8C).
 - 4) Projektując granice terenów w planach miejscowych należy:
 - a) uwzględnić występowanie siedlisk przyrodniczych,
 - b) chronić:
 - istniejące potoki,
 - istniejące zadrzewienia,
 - szlaki migracyjne zwierząt.

- 5) Na obszarze zmiany obowiązują ustalenia uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach zmiany:
 - 1) Nie ma zabytków wpisanych do rejestru lub ewidencji.
 - 2) Mogą znajdować się zabytki archeologiczne, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
 - 3) W miejscowych planach należy stosować zapisy dotyczące stosowania wysokiej jakości, współczesnych rozwiązań architektonicznych.
6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
 - 1) Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą pozostawia się na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem drogi wojewódzkiej nr 392 oraz lokalnych działek drogowych (nr 141/28, 58/1 i 124/10).
 - 2) Dotychczasowe rozwiązania w zakresie obsługi terenu w podstawowe media pozostawia się jako optymalne.
 - 3) W zakresie zaopatrzenia w ciepło należy wykorzystać źródła energii niepowodujące nadmiernego obciążenia środowiska.
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
 - 1) W obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. ujęte są zadania:
 - a) K142 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,
 - b) K146 – Opracowanie projektu planu ochrony dla Obszaru Natura 2000 Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika PLH020016,
 - c) W-29 – Opracowanie planu ochrony Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.
 - 2) W nawiązaniu do zadań ujętych w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, w miejscowych planach należy:
 - a) wprowadzić ustalenia umożliwiające realizację zadań,
 - b) uwzględnić plany ochronne obszarów chronionych.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
 - 1) Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości, ani obszary przestrzeni publicznej.
 - 2) Obowiązek sporządzenia miejscowych planów wystąpi w przypadku zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
9. 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) Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru objętego zmianą.
 - 2) W obszarze objętym zmianą nie ma gruntów rolnych wymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.
 - 3) W obszarze objętym zmianą znajdują się grunty leśne, które mogą wymagać zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.