

Projekt nr 2

z dnia 21 stycznia 2019 r.

Zatwierdzony przez Burmistrza Stronia Śląskiego

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 31 stycznia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gieraltów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 1945); w związku z uchwałą nr XLVI/296/2017 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stary Gieraltów”, **Rada Miejska Stronia Śląskiego postanawia, co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gieraltów nie narusza ustaleń „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, którego ujednolicony tekst i rysunek studium został uchwalony uchwałą nr LV/362/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 31 sierpnia 2018 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gieraltów.

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne:**

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gieraltów, zwany dalej w niniejszej uchwale planem miejscowym, składa się z:

- 1) tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu miejscowego, sporządzonego na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, który jako załącznik nr 1 stanowi integralną część niniejszej uchwały.

2. Obowiązują ustalenia planu miejscowego zawarte w treści niniejszej uchwały oraz obowiązujące ustalenia wyszczególnione na rysunku planu miejscowego.

3. Załącznikami do uchwały, które nie zawierają ustaleń planu miejscowego, są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Stronia Śląskiego o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Stronia Śląskiego o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania; zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie określa się w nim:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemi;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, z uwagi na brak dla województwa dolnośląskiego sporządzonego audytu krajobrazowego oraz nieuwzględnienie tego zagadnienia w „planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego”.

§ 4. 1. Określenia użyte w planie miejscowym definiuje się w sposób następujący:

- 1) przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenu – oznacza dominującą kategorię przeznaczenia, której winny być podporządkowane ustalone planem miejscowym przeznaczenia uzupełniające; podstawowe przeznaczenie terenu jest określone w tekście i na rysunku planu miejscowego i oznaczone stosownym symbolem,
 - b) uzupełniające przeznaczenie terenu – oznacza kategorię przeznaczenia inną niż podstawowa, która stanowi jej uzupełnienie lub wzbogacenie; uzupełniające przeznaczenie terenu nie może pozostawać w sprzeczności z podstawowym przeznaczeniem oraz nie może występować samodzielnie na danym terenie; uzupełniające przeznaczenie terenu jest określone tylko w tekście planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza wyznaczoną w planie miejscowym linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków, co nie obliguje do konieczności ich sytuowania na tej linii; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: urządzeń budowlanych, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów wysuniętych do 1,5 m poza obrysy ścian elewacji budynków, a także schodów zewnętrznych i pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 3) obiekty i urządzenia towarzyszące – jako kategoria uzupełniającego przeznaczenia terenu oznacza: obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia, dojścia i dojazdy, parkingi, garaże i budynki gospodarcze oraz inne urządzenia pełniące rolę służebną wobec podstawowego przeznaczenia terenu;
- 4) przepisy odrębne – oznaczają przepisy prawne zawarte w ustawach i wydanych na ich podstawie rozporządzeniach resortowych oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Inne określenia użyte w planie miejscowym, a niewyszczególnione w ust. 1 niniejszego paragrafu, należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów :

§ 5. 1. Dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi ustala się następujące kategorie podstawowego przeznaczenia, oznaczone stosownymi symbolami w poniższym zróżnicowaniu:

- 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z zakresu usług turystycznych;
- 2) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia podstawowego, określonego w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu, tereny oznaczone w planie miejscowym symbolami: **1MNU** i **2MNU** mogą być przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z zakresu usług turystyki; zgodnie z decyzją przyszłego inwestora.

3. Uzupełniające przeznaczenia terenów, wyszczególnionych w ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszego paragrafu, są określone w rozdziale 13; w paragrafach 30-32 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

§ 6. 1. W celu ochrony ładu przestrzennego i prawidłowych zasad jego kształtowania obowiązują ustalenia planu miejscowego dotyczące:

- 1) zasad ochrony walorów krajobrazowych obszaru, określone w paragrafie 12 niniejszej uchwały,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego, określone w paragrafach 15 i 16 niniejszej uchwały;
- 3) wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy, określone w paragrafie 30 - 32 niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) 3,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczony w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolem **3KDW**;
- 2) 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, projektowanej w granicach terenu oznaczonego w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolem **2MNU**;
- 3) 12,0 m od południowej granicy terenu oznaczonego w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolem **2MNU**; zgodnie z ustaleniem zawartym w paragrafie 11 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 4) 3,0 m od północnej granicy terenu oznaczonego w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNU**, która przebiega wzdłuż górnej krawędzi skarpy terenowej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

§ 7. W granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które w ramach podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenów mogą:

- 1) potencjalnie znacząco lub znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi;
- 2) powodować ponadnormatywne obciążenie miejscowego środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) skutkować wytwarzaniem lub gromadzeniem odpadów niebezpiecznych.

§ 8. 1. Ustala się nakaz zachowania zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w granicach terenów oznaczonych symbolami **1MNU** i **2MNU** w następującym zróżnicowaniu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z zakresu usług turystycznych; jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

2. Dla terenów określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu nie określa się zasad ochrony akustycznej, ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 9. 1. Dla całości projektowanej zabudowy należy rozwiązać zagadnienia związane z gospodarką cieplną przy wykorzystaniu paliw i urządzeń ekologicznych, gwarantujących niski poziom emisji zanieczyszczeń do powietrza.

2. Preferuje się stosowanie urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW; dopuszcza się możliwość realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy do 50 kW.

§ 10. Nakazuje się skutecznie chronić środowisko gruntowo – wodne obszaru przed infiltracją do niego zanieczyszczeń związanych z przenikaniem od powierzchni terenu wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi lub wszelkiego rodzaju innych zanieczyszczeń.

§ 11. W celu ochrony wartości przyrodniczych obszaru ustala się następujące zasady: w obrębie powierzchni biologicznie czynnych wyznaczonych terenów projektowanej zabudowy nakazuje się dokonywania nasadzeń zieleni w oparciu o gatunki roślin rodzimych; powszechnie występujących w miejscowym środowisku; z wyłączeniem gatunków roślin inwazyjnych; w obrębie terenów projektowanej zabudowy nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu; wzdłuż południowej granicy terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MNU**, zakazuje się wprowadzania projektowanej zabudowy w pasie terenu o szerokości 12,0 m, celem ochrony położonego w sąsiedztwie wymagające ochrony siedliska przyrodniczego o znaczeniu priorytetowym, będącego przedmiotem zainteresowania Wspólnoty: „jaworzyn i lasów klonowo – lipowych na stokach i zboczach”, o kodzie 9180.

§ 12. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu: projektowaną zabudowę należy harmonijnie wkomponować w otaczający krajobraz, przy uwzględnieniu panoram i wglądów widokowych; dopuszcza się dokonywanie zmiany istniejącego ukształtowania obszaru jedynie w zakresie niezbędnym do realizacji w jego obrębie projektowanej zabudowy i zagospodarowania; przy czym zmiany te nie mogą: znacząco zniekształcać naturalnej rzeźby obszaru; powodować powierzchniowego spływu wód opadowych i roztopowych na położone niżej tereny sąsiadujące; z uwagi na duże spadki terenu projektowaną zabudowę należy sytuować równoległe do układu warstwicowego, który obrazuje jego ukształtowanie; zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; zgodnie z wymogami paragrafu 21 ust. 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

§ 13.1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym należy, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami określonymi w paragrafach 11 i 12 niniejszej uchwały, zapewnić pełną ochronę wartości przyrodniczych i walorów krajobrazowych z uwagi na jego położenie w granicach: Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego; Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika”, o kodzie PLH020016. W granicach obszaru objętego planem miejscowym należy, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniem zawartym w paragrafie 10 niniejszej uchwały, zapewnić pełną ochronę zasobów i stanu czystości wód podziemnych z uwagi na jego położenie w granicach: Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”; Jednolitych części wód podziemnych JCWPd, o kodzie PL GW6000126. W granicach obszaru objętego planem miejscowym należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnić pełną ochronę zasobów i stanu czystości wód powierzchniowych z uwagi na położenie obszaru w bliskim sąsiedztwie rzeki Białej Łądeckiej oraz w granicach Jednolitych części wód powierzchniowych JCWP „Biała Łądecka od Kobylej do Morawki, z Morawką od Kleśnicy”, o kodzie PLRW6000412116299; która stanowi część Scaloną części wód „Biała Łądecka”, o kodzie SO 0903.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania obszaru oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

§ 14.1. Celem ochrony siedliska przyrodniczego o znaczeniu priorytetowym, będącego przedmiotem zainteresowania Wspólnoty „Jaworzyn i lasów klonowo – lipowych na stokach i zboczach”, o kodzie 9180, położonego przy południowej granicy terenu oznaczonego symbolem 2MNU; wyznacza się dla tego siedliska strefę ochronną o szerokości 12,0 m, w obrębie której obowiązują zakazy określone w paragrafie 11 pkt 3 niniejszej uchwały. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej n.n. 0,4 kV, obowiązuje pas technologiczny o szerokości 3 m (2 x 1,5 m licząc w poziomie z obu stron od osi linii); w obrębie którego należy respektować ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych. Przed przystąpieniem do prac projektowych i budowlanych, związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego, należy wyprzedzająco przeprowadzić rozeznanie warunków geologiczno – inżynierskich obszaru, celem eliminacji ewentualnych zagrożeń związanych z uruchomieniem się ruchów masowych ziemi, w postaci spęływania lub osuwania się warstw gruntu oraz określenia stabilności skarpy terenowej, przebiegającej przy północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

§ 15.1. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem miejscowym w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Stary Gierałtów; stanowiącym obszar zabytkowy figurujący w wykazie obszarów zabytkowych gminy Stronie Śląskie, dla obszaru zawartego w granicach planu miejscowego ustanawia się **strefę ochrony konserwatorskiej „B”**. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”, określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu, obowiązują następujące ustalenia: nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie: skali, bryły i jej formy architektonicznej; w tym także kształtu i wysokości dachu oraz utrwalonych we wsi zasad lokalizacji zabudowy w obrębie przynależnej tej zabudowie działce, nawiązać przyjętymi dla projektowanej zabudowy formami rozwiązań współczesnych i zastosowanymi materiałami budowlanymi do ugruntowanej we wsi lokalnej tradycji architektonicznej, projektowaną zabudowę należy kształtować w ten sposób, by jej realizacja nie spowodowała zasadniczych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi, należy respektować zasady kształtowania krajobrazu, określone w paragrafie 12 niniejszej uchwały.

§ 16.1. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem miejscowym w obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi Stary Gierałtów w granicach nowożytnego siedliska, stanowiącym obszar zabytkowy figurujący w wykazie obszarów zabytkowych gminy Stronie Śląskie, dla obszaru zawartego w granicach planu miejscowego ustanawia się **strefę ochrony zabytków archeologicznych**. W granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych, określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu, ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych; przedmiotów pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako przypadkowe znaleziska. Wszystkie przedmioty, określone w ust. 2 niniejszego paragrafu, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami archeologicznymi, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaleca się prowadzenie prac ziemnych przy udziale nadzoru archeologicznego, licząc się z potrzebą ewentualnego wykonania badań archeologicznych.

Rozdział 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

§ 17.1. W granicach planu miejscowego jako przestrzeń publiczną uznaje się teren drogi wewnętrznej, stanowiącej własność gminy; oznaczonej w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolem **3KDW**. Zasady zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu, są zawarte w paragrafie 32 niniejszej uchwały.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

§ 18.1. Zakazuje się scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenów oznaczonych na rysunku i w tekście planu miejscowego symbolami **1MNU** i **3KDW**: Dla terenu oznaczonego na rysunku i w tekście planu miejscowego symbolem **2MNU** ustala się następujące zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki – 1000 m²; minimalna szerokość frontu działki – 25 m; kąt położenia działki w stosunku do linii rozgraniczającej obsługującą ją drogi wewnętrznej – w przedziale 80° – 100°. Parametry działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej winny być określone na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; z zapewnieniem tym działkom obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

§ 19. Dla wszystkich terenów objętych planem miejscowym ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, która będzie podstawą do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

§ 20.1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacji drogowej wsi, w tym z drogą powiatową nr 3229D, relacji: Stronie Śląskie – Bielice, poprzez stanowiącą własność gminy drogę wewnętrzną; oznaczoną w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolem **3KDW**. Szerokość drogi wewnętrznej **3KDW** w liniach rozgraniczających ustala się na 5,0 m, zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym. Obsługę komunikacyjną terenów, oznaczonych w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolami **1MNU** i **2MNU**, ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **3KDW**. Obsługę komunikacyjną działek wyznaczonych w granicach terenu oznaczonego w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolem **2MNU** ustala się dodatkowo z projektowanej w granicach terenu drogi wewnętrznej; o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 4,5 m.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

§ 21. 1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy czym ich lokalizacja i funkcjonowanie nie może ograniczyć zabudowy i zagospodarowania terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie miejscowym oraz nie może skutkować znaczącym oddziaływaniem na środowisko i zdrowie ludzi. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako sieci kablowe; doziemne; prowadząc je w pasie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych; istniejących i projektowanych w granicach planu miejscowego. Zakazuje się lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w postaci: masztów telefonii komórkowej i radiofonii oraz stacji bazowych telefonii komórkowej. Należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu ich konserwacji i nadzoru technicznego nad nimi.

§ 22. 1. Zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz dla celów gospodarczych należy rozwiązać poprzez budowę zgodnie z przepisami odrębnymi indywidualnych ujęć wody. Należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 23. 1. Zagadnienia związane z uregulowaniem gospodarki ściekami bytowymi należy rozwiązać poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bądź zbiorników bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi; przy uwzględnieniu docelowej możliwości podłączenia w przyszłości zrealizowanych zbiorników bezodpływowych do istniejącego, gminnego kolektora sanitarnego \varnothing 200. Gospodarkę ściekami innymi niż bytowe należy rozwiązać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Zagadnienia związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi należy rozwiązać indywidualnie we własnym zakresie w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na tereny położone poniżej.

§ 25. Gospodarkę odpadami komunalnymi i odpadami innymi niż komunalne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi i obowiązującym na obszarze gminy prawem lokalnym.

§ 26. 1. Ciepło dla celów grzewczych i bytowych należy uzyskiwać przy udziale paliw i urządzeń grzewczych, gwarantujących niski poziom emisji zanieczyszczeń do powietrza; poniżej norm dopuszczonych przepisami odrębnymi, zgodnie z ustaleniami paragrafu 9 ust. 1 niniejszej uchwały. Preferuje się stosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami paragrafu 9 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 27. 1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanej zabudowy przy udziale istniejącego w granicach obszaru objętego planem miejscowym odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej n.n. 0,4 kV. Dla odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej n.n. 04 kV; wymienionej w ust. 1 niniejszego paragrafu, obowiązuje pas technologiczny określony w paragrafie 14 ust. 2 niniejszej uchwały. W przypadku potrzeby budowy stacji transformatorowej preferuje się realizację stacji prefabrykowanej kontenerowej, lub stacji słupowej. Dla budynku prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, określone dla projektowanej zabudowy w planie miejscowym.

§ 28. Dla projektowanej zabudowy należy zapewnić dostęp do infrastruktury telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem sieci szerokopasmowych o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 29. 1. Zaopatrzenia w gaz bezprzewodowy może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, lokalizowane zgodnie z przepisem odrębnym. W przypadku gazyfikacji wsi dopuszcza się możliwość zaopatrzenia projektowanej zabudowy w gaz przewodowy.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawartych w granicach planu miejscowego w zakresie ich przeznaczenia, wskaźników zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy:

§ 30. Dla terenu oznaczonego w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNU** ustala się: Podstawowe przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z zakresu usług turystycznych**. Uzupełniające przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia towarzyszące, w zakresie określonym w paragrafie 4 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały; En.n - odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej n.n. 0,4 kV; zieleń urządzona. Wskaźniki zagospodarowania terenu, określone w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: maksymalna intensywność zabudowy – 0,5; minimalna intensywność zabudowy – 0,2; maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 %; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami z zakresu usług turystycznych, określa się je w sposób następujący: maksymalna wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne, z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12,0 m, zakazuje się stosowania tworzywa sztucznego, jako materiału okładzinowego budynku, kolorystykę budynku dostosować do rozwiązań kolorystycznych występujących w zabudowie wsi, przy dodatkowym uwzględnieniu walorów estetycznych otoczenia, dach budynku stromy; dwu- lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych jego połąci, w przedziale 40° – 45°, jako pokrycie dachowe budynku stosować dachówką ceramiczną, w kolorze naturalnym dla ceramiki; dopuszcza się zastosowanie materiału imitującego dachówkę ceramiczną, w postaci blachodachówki matowej, zakazuje się zastosowania jako pokrycia dachowego blachy falistej i blachy trapezowej; dla garażu i budynku gospodarczego: maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 5,0 m, forma i rodzaj pokrycia dachu analogiczna, jak określono w pkt 1 litery d-f niniejszego ustępu; należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone w paragrafie 6 ust. 2 pkt 1 i 4. Ustalenia dotyczące miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów: minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce do parkowania dla potrzeb mieszkańców budynku mieszkalnego jednorodzinnego; bez potrzeby zabezpieczenia miejsca do parkowania pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z zakresu usług turystycznych - 1 miejsce do parkowania dla potrzeb mieszkańców budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz dodatkowe miejsca do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej usług z zakresu usług turystycznych, z łącznej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla potrzeb turystów korzystających z usług turystycznych, w wymiarze określonym w lit. b niniejszego punktu, należy zabezpieczyć 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; miejsca przeznaczone do parkowania należy realizować w formie garaży lub miejsc terenowych o utwardzonej nawierzchni.

§ 31. Dla terenu oznaczonego w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolem **2MNU** ustala się: Podstawowe przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z zakresu usług turystycznych**. Uzupełniające przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia towarzyszące, w zakresie określonym w paragrafie 4 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały; droga wewnętrzna o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 4,5 m; zgodnie z ustaleniami paragrafu 20 ust. 4 niniejszej uchwały; zieleni urządzonej. Wskaźniki zagospodarowania terenu, określone w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: maksymalna intensywność zabudowy – 0,5; minimalna intensywność zabudowy – 0,2; maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 %; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami z zakresu usług turystycznych, określa się je w sposób następujący: maksymalna wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne, z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12,0 m, zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych, jako materiałów okładzinowych budynków, kolorystykę budynków dostosować do rozwiązań kolorystycznych występujących w zabudowie wsi, przy dodatkowym uwzględnieniu walorów estetycznych otoczenia, dach budynków stromy; dwu- lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych jego połaci, w przedziale 40° – 45°, jako pokrycie dachowe budynków stosować dachówkę ceramiczną, w kolorze naturalnym dla ceramiki; dopuszcza się zastosowanie materiału imitującego dachówkę ceramiczną, w postaci blachodachówki matowej, zakazuje się zastosowania jako pokrycia dachowego blachy falistej i blachy trapezowej; dla garażu i budynku gospodarczego: maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 5,0 m, forma i rodzaj pokrycia dachu analogiczna, jak określono w pkt 1 litery d-f niniejszego ustępu; należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone w paragrafie 6 ust. 2 pkt 1, 2 i 3. Ustalenia dotyczące miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów: minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce do parkowania dla potrzeb mieszkańców budynku mieszkalnego jednorodzinnego; bez potrzeby zabezpieczenia miejsca do parkowania pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z zakresu usług turystycznych - 1 miejsce do parkowania dla potrzeb mieszkańców budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz dodatkowe miejsca do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej usług z zakresu usług turystycznych, z łącznej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla potrzeb turystów korzystających z usług turystycznych, w wymiarze określonym w lit. b niniejszego punktu, należy zabezpieczyć 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; miejsca przeznaczone do parkowania należy realizować w formie garaży lub miejsc terenowych o utwardzonej nawierzchni.

§ 32. Dla terenu oznaczonego w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolem **3KDW** ustala się: Podstawowe przeznaczenie terenu: **teren drogi wewnętrznej**. Uzupełniające przeznaczenie terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą; chodnik pieszy. Zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z ustaleniami paragrafu 20 ust. 2 niniejszej uchwały.

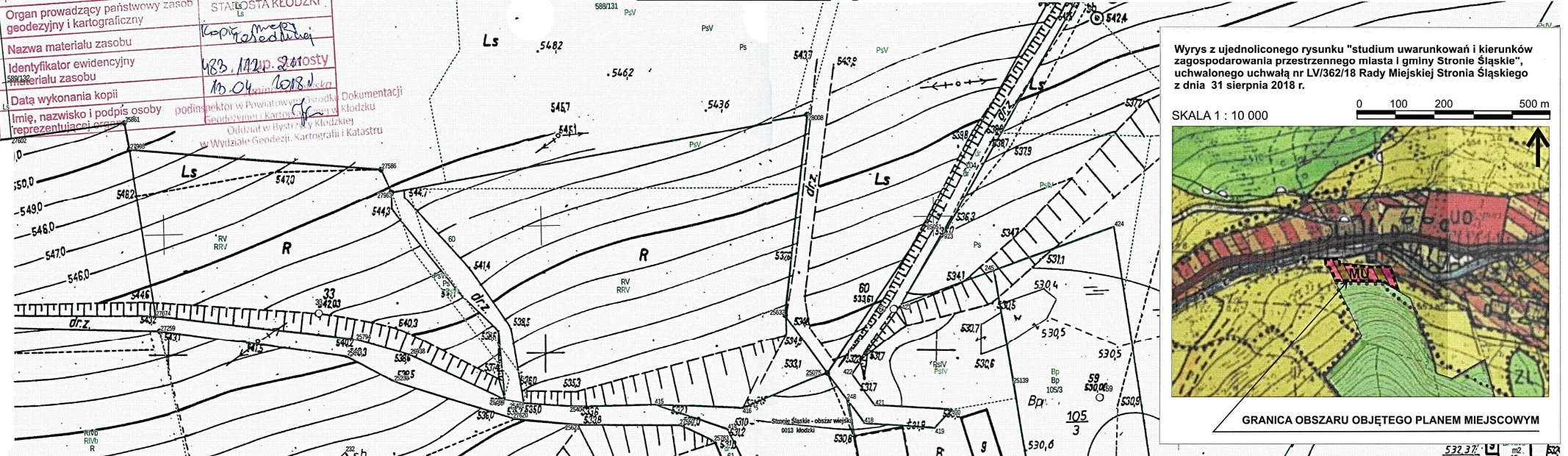
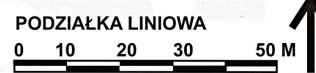
Rozdział 14. Przepisy końcowe

§ 33. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stronie Śląskie.

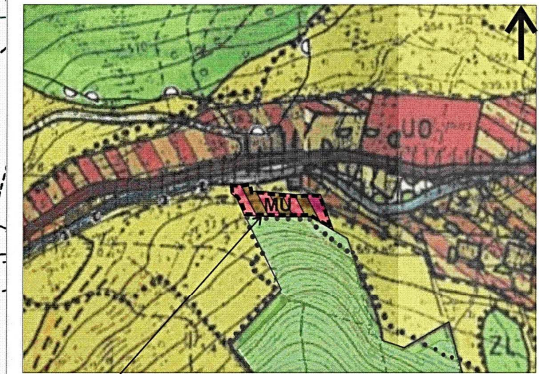
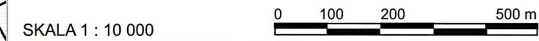
Skala 1:.....

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STATYSTYKA KŁODZKI
Nazwa materiału zasobu	Kopie mapy
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	483.122p.2105ty
Data wykonania kopii	10.04.2018r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Podpis: [Podpis] Podpis: [Podpis] Dokumentacji Geodezyjny i Kartograficzny Oddział w Bystrzycy Kłodzkiej w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru



Wyrys z ujednoliconego rysunku "studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie", uchwalonego uchwałą nr LV/362/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 31 sierpnia 2018 r.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

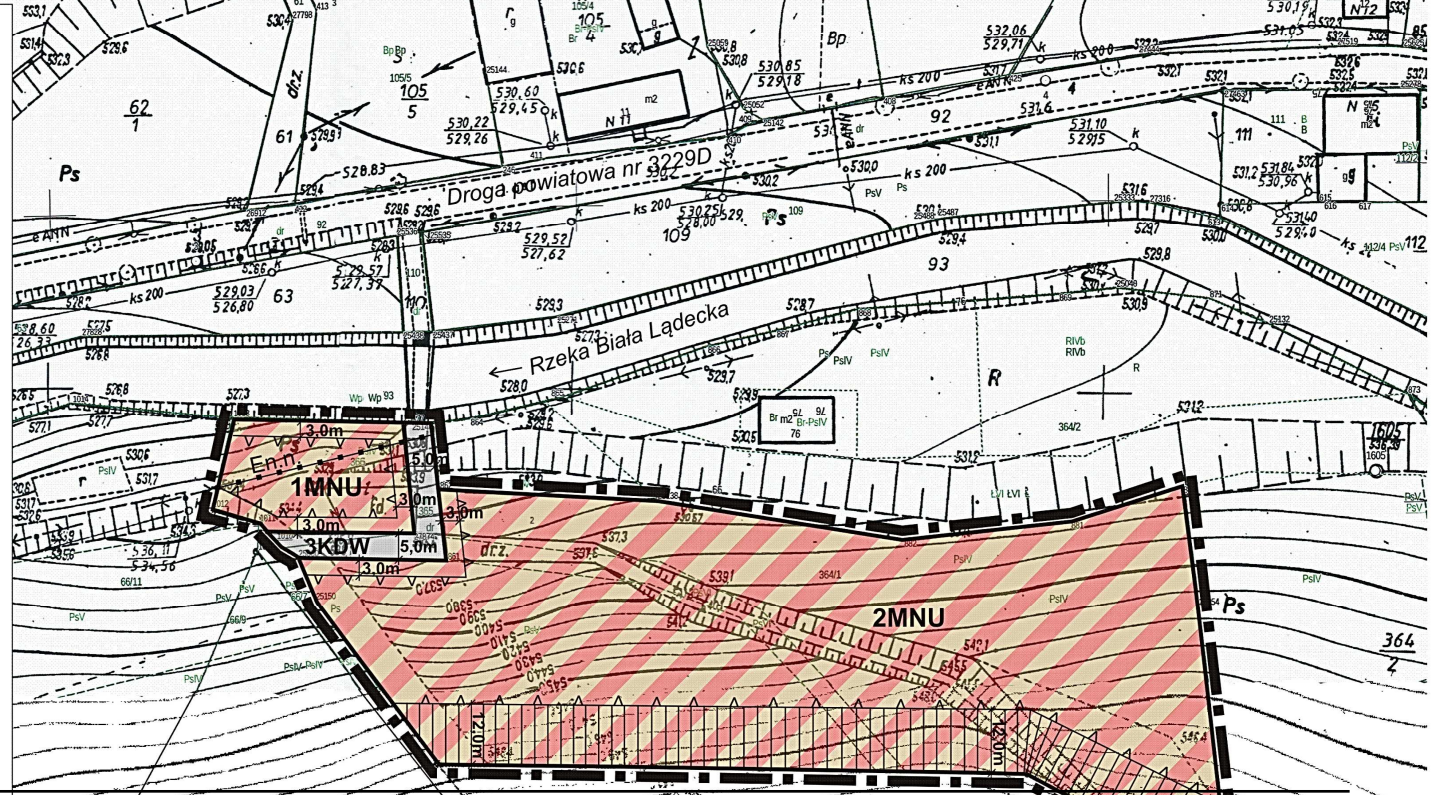
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

1. USTALENIA LINIOWE:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym, tożsama z granicą:
 - strefy ochrony konserwatorskiej „B”
 - strefy ochrony zabytków archeologicznych
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej n.n. 0,4 kV.
- Strefa ochronna o szerokości 12,0 m, w obrębie której obowiązuje zakaz projektowanej zabudowy; strefa wyznaczona celem ochrony sąsiadującego z obszarem objętym planem miejscowym wymagającego ochrony siedliska przyrodniczego „jaworzyny i lasy klonowo - lipowe na stokach i zboczach”, o kodzie 9180;
- Linie wymiarowe, wraz z podanym wymiarem

2. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- 1MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z zakresu usług turystycznych
- 2MNU



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego
z dnia 31 stycznia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gieraltów”, wniesionych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Stronia Śląskiego z dnia 21 grudnia 2018 r., w którym jest zawarte stwierdzenie, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wyżej określonego planu miejscowego nie zostały wniesione żadne uwagi przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej,

Rada Miejska Stronia Śląskiego rozstrzyga, co następuje:

Z uwagi na niewniesienie uwag do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gieraltów” w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w ustawowym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu jego wyłożenia; nie ma podstaw i potrzeby wszczęcia procedury rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego
z dnia 31 stycznia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO

o sposobie realizacji zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gieraltów”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania; zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz na podstawie sporządzonej na potrzeby wyżej określonego planu miejscowego „prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”,

Rada Miejska Stronia Śląskiego rozstrzyga, co następuje:

1. Stwierdza się, że w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gieraltów” są zapisane następujące zadania i inwestycje, które należą do zadań własnych Gminy Stronie Śląskie i obciążają ją finansowo:

- 1) koszt obsługi procesu planistycznego t.j. koszt sporządzenia projektu niniejszego planu miejscowego, wraz z „prognozą oddziaływania na środowisko” i „prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” – 14.000 zł.;
- 2) koszt modernizacji w horyzoncie czasowym najbliższych 10 lat istniejącego odcinka drogi gminnej, włączonego w granice planu miejscowego – ca 57.000 zł.;

co daje łączną kwotę obciążeń finansowych Gminy Stronie Śląskie w wysokości ca 71.000 zł.

2. Stwierdza się, że do prognozowanych w horyzoncie czasowym najbliższych 10 lat dochodów Gminy Stronie Śląskie, wynikających z uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gieraltów”, zaliczyć należy:

- 1) dochód z tytułu podatku gruntowego od nieruchomości – ca 81.000 zł.;
- 2) dochód z tytułu podatku od budynków i ich części – ca 133.000 zł.;
- 3) dochód z tytułu opłaty planistycznej – ca 116.000 zł.;

co daje łączną kwotę dochodów Gminy Stronie Śląskie w wysokości ca 330.000 zł.

3. Na podstawie bilansu przedstawionych powyżej w ust. 1 i ust. 2, w zakresie poniesionych kosztów i uzyskanych dochodów prognozuje się, że Gmina Stronie Śląskie w horyzoncie czasowym najbliższych 10 lat od uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gieraltów”, winna uzyskać realne dochody w wysokości ca 259.000 zł.

4. Całość procedury związanej z realizacją obciążeń finansowych i uzyskiwaniem przez Gminę Stronie Śląskie dochodów, z tytułu uchwalenia w.w planu miejscowego, będzie prowadzona zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawnych, w tym: ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, ze zm.) i ustawy z dnia 13 listopada 2013 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 1530). Wyszczególniona w ust. 1 pkt 2 niniejszego rozstrzygnięcia modernizacja odcinka drogi gminnej, włączonego w granice planu miejscowego, będzie mogła być współfinansowana zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 27 marca 2009 r. w sprawie dotacji celowych dla jednostek samorządu terytorialnego na przebudowę, budowę lub remonty dróg powiatowych i gminnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 740 ze zm.).