

**UCHWAŁA NR V/24/19
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 zmianami), 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 różnicowaniu:

- 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 przysłego 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 ciepłą 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 wpływ 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 zapatrzonej 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Wiktor

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/24/19
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego
z dnia 31 stycznia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO
Rada Miejska Stronia Śląskiego
rozstrzyga, co następuje:**

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 rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/24/19
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego
z dnia 31 stycznia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO
Rada Miejska Stronia Śląskiego
rozstrzyga, co następuje:

o sposobie realizacji zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gierałtów”, 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 Gierałtów” 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 Gierałtów”, 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 Gierałtów”, 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.).

Województwo łódzkie
Powiat kłodzki
Gmina Stronie Śląskie
Obwód stary stronieński
Skala 1:1000

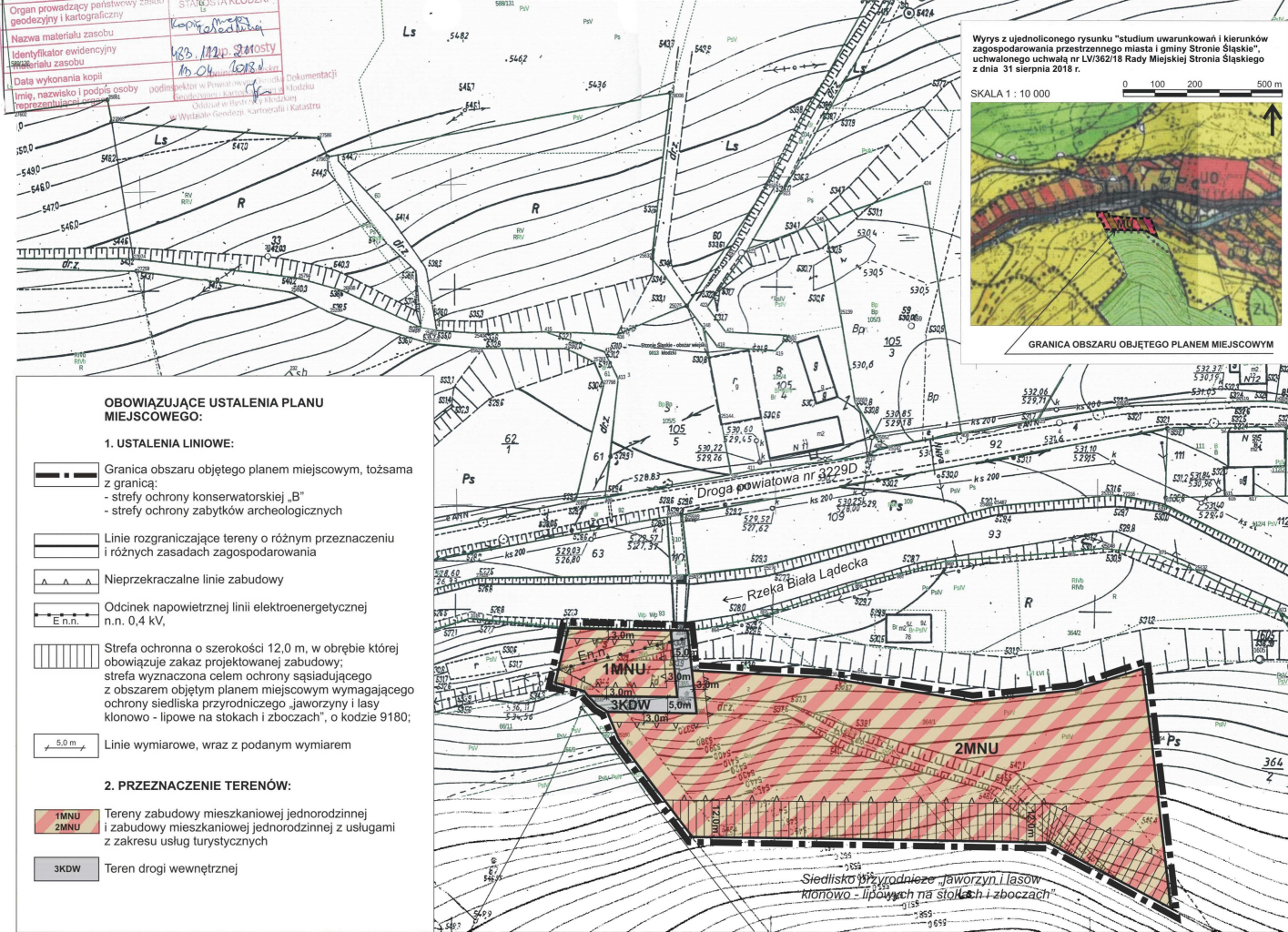
Przebiegać się zgubił...
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
Nazwa materiału zasobu
Identyfikator evidencyjny materiału zasobu
Data wykonania kopii
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej...

RYSunEK MiejsCOWego PLANU ZagOSPODAROWANIA PRZESTRZenNEGO DLA WyBRANEgo ObsZARU, POŁOżONEGO WE WSi STARY GIERAŁTÓW

SKALA 1 : 1.000

Załącznik nr 1
do Uchwały nr V/24/19
Rady Miejskiej w Stronie Śląskim
z dnia 31 stycznia 2019 r.

PODZIAŁKA LINIOWA
0 10 20 30 50 M



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

SKALA 1 : 10 000
0 100 200 500 m



GRANICA ObsZARU ObjĘTEGO PLANEM MiejsCOWYM

OBOWIAZUJĄCE 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 „jaworzyn 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
- 2MNU i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z zakresu usług turystycznych
- 3KDW Teren drogi wewnętrznej

Siedlisko przyrodnicze „jaworzyn i lasy klonowo - lipowe na stokach i zboczach”

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest wynikiem realizacji uchwały nr XLVI/296/17 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 grudnia 2017 r. podjętej w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gierałtów”. Zgodnie z paragrafem 1 ust. 4 tej uchwały zmiana obowiązującego planu miejscowego dla wsi Stary Gierałtów została dokonana w trybie sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gierałtów”, będącego obecnie przedmiotem uchwalenia przez Radę Miejską Stronia Śląskiego.

Istotnym elementem sporządzonego planu miejscowego jest jego zgodność z polityką przestrzenną Gminy Stronie Śląskie określoną w „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”. Mając ten fakt na względzie wyprzedzająco do prac nad niniejszym planem miejscowym; sporządzono dla przedmiotowego obszaru wsi Stary Gierałtów stosowną zmianę „studium ...”, która w formie ujednoczonego tekstu i rysunku „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie” została uchwalona uchwałą nr LV/362/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 31 sierpnia 2018 r.

Obszar objęty planem miejscowym jest zawarty w granicach działek ewidencyjnych: nr 366 i nr 364/1 oraz część działki nr 365 AM.2, o łącznej powierzchni ca 0,9 ha. Działki nr 366 i nr 364/1 stanowią ekstensywnie użytkowane pastwisko IV i VI klasy bonitacyjnej, stanowiące własność osoby fizycznej, natomiast część działki nr 365 zajmuje odcinek drogi gminnej.

Obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami obowiązującego „studium ...”, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami z zakresu usług turystycznych, przy utrzymaniu bez zmian obecnego funkcjonowania drogi gminnej; w klasie drogi wewnętrznej. Przyjęcie tej kategorii przeznaczenia terenu dla istniejących użytków rolnych o niskiej wartości rolniczej nie wymaga uzyskania wyprzedzająco stosownej zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze. W planie miejscowym uwzględniono wszystkie ograniczenia wynikające z położenia obszaru w granicach:

- Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,
- Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika”,
- Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”,

oraz w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowego siedliska przyrodniczego „jaworzyn lasów klonowo – lipowych na stokach i zboczach”; siedliska priorytetowego, będącego przedmiotem zainteresowania Wspólnoty. Zwrócono ponadto szczególną uwagę na konieczność ochrony miejscowego środowiska przed zanieczyszczeniem i uszczupleniem jego zasobów, a także ochrony jego walorów krajobrazowych. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obszaru uwzględniono jego położenie w granicach:

- historycznego układu ruralistycznego wsi Stary Gierałtów,
- obszaru obserwacji archeologicznej dla wsi Stary Gierałtów w granicach nowożytnego siedliska.

Mając powyższe na względzie, działając zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla obszaru objętego planem miejscowym ustanowiono strefę ochrony konserwatorskiej „B” i strefę ochrony zabytków archeologicznych.

Równoległe do prowadzonych prac nad projektem planu miejscowego sporządzono dla jego potrzeb: „prognozę oddziaływania na środowisko” i „prognozę skutków finansowych” jego uchwalenia. „Prognoza oddziaływania na środowisko” została pozytywnie zaopiniowana i uzgodniona przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

Całość procedury formalno – prawnej sporządzenia planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z wymogami prawnymi określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Dotyczyła ona wszystkich czynności związanych ze współpracą ze społecznością lokalną, uzyskiwaniem wniosków, opinii i uzgodnień stosownych organów administracji i instytucji. Natomiast procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z wymogami ustawy z dnia października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 2081). Wszystkie wnioski

stosownych organów administracji i instytucji zgłoszone do projektu planu miejscowego oraz uwagi zgłoszone na etapie jego opiniowania i uzgadniania zostały uwzględnione w planie miejscowym. Zainteresowaniem sporządzonym projektem planu miejscowego nie wykazała się społeczność lokalna. Na kolejnych etapach zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania projektu, jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz podczas zorganizowanej przez Burmistrza Stronia Śląskiego dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie; nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski od osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej a na dyskusję publiczną nikt nie przybył.

W przedstawionej powyżej sytuacji Burmistrz Stronia Śląskiego uznał za zasadne przedłożenie Radzie Miejskiej Stronia Śląskiego do uchwalenia sporządzony projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru położonego we wsi Stary Gierałtów”. Projekt spełnia bowiem wszystkie wymogi, by mógł być uchwalony jako obowiązujący akt prawa miejscowego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Wiktor