

Projekt nr 2

z dnia 22 listopada 2019 r.

Zatwierdzony przez Burmistrza Stronia Śląskiego

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 29 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LVI/371/2018 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 14 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie uchwalonego uchwałą Nr IV/17/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 28 grudnia 2018 r. /ujednolicony dokument studium/ – Rada Miejska Stronia Śląskiego postanawia, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów - Gmina Stronie Śląskie.

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

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

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

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 6) krajobrazu priorytetowego,
- 7) obszarów przestrzeni publicznej.

§ 2. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

- 1) w tekście niniejszej uchwały;
- 2) na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:

- a) granic obszaru objętego planem miejscowym;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - d) przeznaczenia terenu, oznaczonego stosownym symbolem literowym;
 - e) strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
 - f) strefy ochrony zabytków archeologicznych,
- 3) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt 2 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnią funkcję informacyjną.

§ 3. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) plan miejscowy - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gierałtów – gmina Stronie Śląskie;
- 3) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunek planu miejscowego- należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) teren - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku miejscowego planu oraz oznaczony symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia miejscowego planu;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego;
- 7) przeznaczenie dopuszczalne terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt, 5;
- 8) urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. Dla obszaru objętego planem miejscowym oznaczonego symbolem MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w tym z zakresu turystyki, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna,
- 3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci pod takim samym kątem 35° - 45 °. Główne połącie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury,
 - c) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Ziemi Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu,
 - d) dopuszcza się realizację usług w tym związanych z obsługą ruchu turystycznego na zasadach określonych dla przeznaczenia dopuszczalnego – przy czym powierzchnia przeznaczona pod te usługi nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku,

- e) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
- maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,1
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na rysunku planu miejscowego
- 3 ÷ 5 m od drogi gminnej Nr 302 dr
 - 1,5 m od napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV X-1 i kolektora sanitarnego ks Ø 200
- g) dopuszcza się na działkach lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym. Wysokość zabudowy i kondygnacja lecz nie więcej niż 5 m. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połąci takim jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie
- h) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej– 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej,
 - w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych, i) miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części,
- j) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie 90 stopni z tolerancją do 10%
 - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²
 - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m
 - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 2000m²
 - minimalna powierzchnia frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 25m

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej – droga gminna Nr 302 dr włączoną do drogi powiatowej NR 3229 D.

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

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z istniejących ujęć wody oraz studni na działkach inwestora docelowo z sieci wiejskiej na bazie lokalnych ujęć wody zgodnie z gminnym programem rozwoju zaopatrzenia w wodę

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) do istniejącego kolektora sanitarnego ks Ø 200 we wsi Stary Gierałtów.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania czystości i porządku;

2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5. Ciepło dla celów bytowych i grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w instalacjach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wyjątkowo stosowanie wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100kW w tym także mikroinstalacje do 50 kW wykorzystujące energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych.

8. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych.

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

1) teren objęty planem miejscowym leży w granicach:

a) Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,

b) obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” kod PLH020016,

c) Obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”

2) realizacja projektowanej zabudowy nie może naruszać zasad ochrony środowiska obowiązujących dla tych obszarów ochronnych, ani pogorszyć stanu lub uszczuplić ich zasobów i walorów;

3) realizacja ustaleń planu miejscowego w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 wymagać będzie przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) zakazuje się wprowadzania do miejscowego środowiska przyrodniczego obcych mu gatunków roślin, a także ich form rozwojowych;

5) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni ozdobnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o wybór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;

6) teren objęty planem miejscowym znajduje się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

a) realizacja projektowanej zabudowy położona w strefie „ K” ochrony krajobrazu winna być podporządkowana ochronie krajobrazu kulturowego i przyrodniczego ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania widoczności krajobrazu, osi widokowych oraz zachowania istniejących kompleksów zieleni,

b) architektura, proporcje brył oraz formy i nachylenia dachów, a także detale, kolorystyka winny nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,

7) ustala się w planie miejscowym strefę „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego,

a) dla tego obszaru obowiązują następujące ustalenia:

- nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

- nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz zastosowanymi materiałami wykończeniowymi winna odwoływać się do miejscowej tradycji architektonicznej,

- należy respektować zasady kształtowania krajobrazu określone w punkcie 6 niniejszego paragrafu.

8) teren objęty planem miejscowym znajduje się w strefie „OW” obserwacji archeologicznej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego,

- a) strefa ta jest tożsama z granicą historycznego zasięgu wsi,
 - b) w granicach tej strefy wszystkie przedmioty co do których istnieje przypuszczenie, że są przedmiotami o cechach zabytkowych podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych,
- 9) ustala się w planie miejscowym strefę ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego
- a) w granicach tej strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi zalecane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) na całym obszarze planu miejscowego postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych,
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
- a) dla terenu oznaczanego symbolem MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

§ 8. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości: Ustala się stawkę procentową w wysokości 0 % od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. Ustalenia końcowe

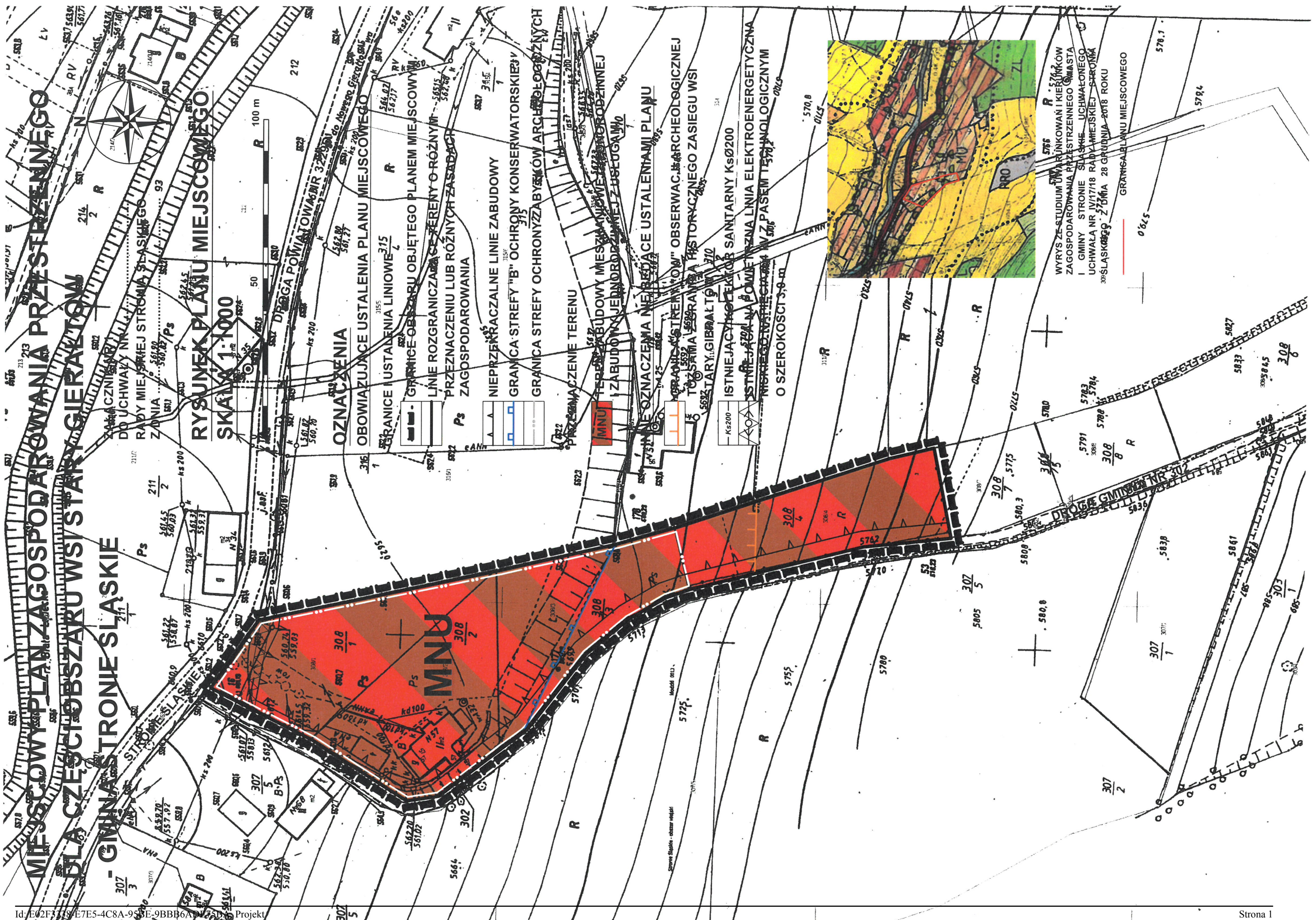
1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stronie Śląskie.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI STARYGIERALTÓW

GMINA STRONIE ŚLĄSKIE

RYSunEK PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1:1000



OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO
- GRANICE I USTALENIA LINIOWE
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- PRZEZNACZENIE TERENU
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WILA RODZINNEJ I ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z USŁUGĄ MNO
- LINE OZNACZAJĄCE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
- GRANICE STREFY "A" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- TOŻSAMIA WZGLĘDNEJ HISTORYCZNEGO ZASIĘGU WSI STARYGIERALTÓW
- ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY Ks0200
- ISTNIEJĄCA NA POMIĘDZY WZGLĘDNEJ LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WZGLĘDNEJ WZGLĘDNEJ WZGLĘDNEJ WZGLĘDNEJ O SZEROKOŚCI 3,0 m



WYRYS ZE STUDIUM WYKONKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR IV/17/18 RADY MIEJSKIEJ STRONIA 309 ŚLĄSKIEGO Z DNIA 28 GRUDNIA 2018 ROKU

GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego
z dnia 29 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Miejska Stronia Śląskiego rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie wykazu sporządzonego przez Burmistrza Miasta Stronia Śląskiego i załączonego do dokumentacji planistycznej w sprawie braku uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego
z dnia 29 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) i art. 7 ust. 1, pkt. 1,2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 184, ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2007 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869) Rada Miejska Stronia Śląskiego ustala, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy stanowią inwestycje, które służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy i do których zalicza się między innymi: infrastrukturę techniczną obejmującą urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków oraz drogi gminne.

§ 2. Stwierdza się, że ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie” nie zawierają żadnych zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowiłyby zadania własne gminy.

§ 3. Na podstawie ustaleń §2 niniejszego rozstrzygnięcia stwierdza się, że nie ma przesłanek, ani podstaw do podejmowania rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania i w związku z tym rozstrzygnięcie w tej sprawie uznaje się za bezprzedmiotowe.

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie przystąpiono na podstawie uchwały Nr LVI/371/2018 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 14 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.

Wieś Stary Gieraltów posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XVII/126/12 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z 27 lutego 2012 r. Konieczność sporządzenia zmiany planu miejscowego w obszarze objętym uchwałą nastąpiła w związku ze zgłoszonym wnioskiem właściciela nieruchomości / działki nr: 308/1, 308/2, 308/3 i 308/4 o łącznej powierzchni ok 0,8 ha / o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej nr 302 dr dla przedmiotowego terenu. Ustalenia dotyczące podstawowego przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy pozostają bez zmian.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronia Śląskiego uchwalonego uchwałą Nr IV/17/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 28 grudnia 2018 roku /ujednolicony dokument studium/ przystąpiono do opracowania projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego został opracowany na mapach w skali 1: 1000 zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych wynikających z ustaleń planu miejscowego, których wnioski wskazują, iż realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, nie spowoduje potrzeby wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i nie da podstaw do wystąpienia o odszkodowanie. W planie miejscowym wzięto pod uwagę ustalenia oraz uzgodnienia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla gminy Stronie Śląskie. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu miejscowego z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju i zminimalizowania niekorzystnych skutków dla środowiska.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2018 r. poz.1945 ze zm. /, po przeanalizowaniu ustaleń w/w planu miejscowego podaje się uzasadnienie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, w zakresie:

ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzą harmonijną całość oraz uwzględniają w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia, ustalenia Studium;
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne;
- wymagania społeczno – gospodarcze, w szczególności potrzebę aktywizacji lokalnej społeczności oraz konieczności podnoszenia poziomu życia mieszkańców.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu miejscowego terenów wskazanych do zainwestowania wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy oraz przez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy.

walorów architektonicznych i krajobrazowych

Plan zapewnia dbałość o walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wprowadzenie ustaleń określających zasady kształtowania, mając na uwadze kontekst otoczenia, a w szczególności sąsiedztwo istniejącej zabudowy oraz położenie na terenach szczególnie eksponowanych w krajobrazie

- wskazanie na rysunku planu miejscowego terenu, na którym dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy;

- wprowadzenie w § 7 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

·ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych

W ustaleniach planu miejscowego ochronę tę uwzględniają i zapewniają zakazy i nakazy dotyczące:

- Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,
- obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” kod PLH020016
- strefie „K” ochrony krajobrazu,
- Obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”
- ochrony mieszkańców przed uciążliwością hałasu,
- zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej,
- obowiązek dostosowania się do przepisów odrębnych ochrony środowiska,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie

Analiza klas gruntów rolnych wykazała, że w obrębie niniejszego planu miejscowego nie występują klasy gruntów chronionych rolnych i leśnych, zatem nie było potrzeby występowania z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne.

·ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu miejscowego niepominięto również wartości krajobrazu kulturowego obszaru mając na względzie średniowieczny rodowód wsi i zachowane tu historyczne tradycje w zakresie architektury i budownictwa. Tym wartościom wzbogaconym dodatkowo naturalnym krajobrazem górskim obszaru, podporządkowano w projekcie ustalone zasady kształtowania zabudowy i określone dla niej wskaźniki zagospodarowania wyodrębnionego terenu. W ten sposób zagwarantowano ład przestrzenny w granicach obszaru opracowania. Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego dla obszaru opracowania wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej „B” i strefę ochrony zabytków archeologicznych. W granicach obszaru nie ma dóbr kultury współczesnej.

·ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą oraz zasadami bezpieczeństwa;
- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo;
- nawiązanie do zasad dotyczących lokalizowania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
- wprowadzenie ustalenia określającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku;

·walorów ekonomicznych przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprawia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez bezpośrednie powiązania przestrzeni istniejącej struktury wiejskiej w aspekcie przeznaczenia terenu, jak i w aspekcie powiązań i przenikania się różnych funkcji.

·prawo własności

Po analizie stanu własności plan miejscowy zachowuje stan własności dotychczasowy.

·potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Nie występują

·potrzeby interesu publicznego

Nie występują

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

Wprowadzenie w § 6 zasad dotyczących modernizacji i budowy infrastruktury technicznej.

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zapewniony został udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, jak i ogłoszeniu o jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w tym o możliwości składania wniosków i uwag- w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody będzie w pełni zabezpieczone zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 dotyczącym modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

Odnosnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno interes prywatny jak i publiczny i uwzględniono w sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag. Złożone wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Przeprowadzono szczegółowe analizy w aspekcie ochrony stanu istniejącego jak i zmiany w zakresie zagospodarowania terenów oraz oszacowano ekonomiczne i społeczne przesłanki wynikające z przyjęcia rozwiązań planistycznych, a także podporządkowano je przepisom odrębnym dotyczącym, między innymi ochrony środowiska. Podstawą do przyjętych rozwiązań były, oprócz materiałów wejściowych do sporządzenia projektu planu miejscowego, także opracowania:

1) Prognoza oddziaływania na środowisko, w której w podsumowaniu stwierdzono, że:

- z przeprowadzonej analizy skutków środowiskowych wynika, że ustalone w planie zainwestowanie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług z zakresu turystyki, nie spowoduje istotnych negatywnych zmian, które wpłynęłyby na stan i zasoby środowiska. Wynika to z nieuciążliwego charakteru nowego zainwestowania, niewielkiego zasięgu obszarowego, możliwości dowiązania do sieci istniejących dróg wiejskich i wiejskiej infrastruktury technicznej. Potencjalne negatywne oddziaływanie, jakim jest ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej (techniczne zniszczenie gleby) w partiach terenu trwale zabudowanych, nie przekroczy granic planu. Inne zagrożenia (dla wód czy powietrza) wynikające ze zwiększonego pobytu ludzi, zniweluje przyjęty program w zakresie niezbędnej infrastruktury i zasad ochrony środowiska.

Ustalenia planu podporządkowują nowe zainwestowanie wymogom przepisów odrębnych, odnoszących się do ochrony cennych przyrodniczo obszarów: Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego , Obszaru Natura 200 „Góry Białskie i Grupa Śnieżnika” czy obszaru ochrony wód – Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „ Zbiornik Śnieżnik” – Góry Białskie”. Wprowadzenie niewielkiej zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług z zakresu turystyki, w obszarze przekształconym antropogenicznie z dopuszczeniem usług funkcjonowania środowiska i istniejącej harmonii krajobrazowej. Proponowane regulacje umożliwią natomiast realizację zamierzeń gminy w zakresie polityki przestrzennej, zgodnie z założeniami ekorozwoju i zapotrzebowaniem społecznym.

2) Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że:

- w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że nie wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu miejscowego dla gminy natomiast należy się spodziewać w dalszej perspektywie czasowej wzrostu wpływów finansowych od nowo tworzonych podmiotów gospodarczych związanych z usługami w tym z zakresu turystyki.

- zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę jaką gmina może pobrać w związku z uchwaleniem miejscowego planu, w wyniku którego nastąpił wzrost wartości nieruchomości, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy,

a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku uchwalonego planu ustalono przedmiotową stawkę w wysokości 0%. Jest to podyktowane racjonalnymi przesłankami, bowiem przeznaczenie terenu określone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, jest identyczne z przedkładanym projektem planu miejscowego. Po przeprowadzonych analizach gmina nie znajduje przesłanek wskazujących na potencjalne zyski, dlatego też nie ma podstaw do wszczynania procedur szacunkowych i powstania dodatkowych kosztów po stronie gminy. Dodatkowo warto przytoczyć z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązujący i niezmienny zapis § 4 pkt 13 o dopuszczalności stosowania zakresu omawianej stawki w przedziale od 0% do 30%. W związku z powyższym gmina uznaje za celowe i dopuszczalne odstępianie od naliczania opłat, o których mowa wyżej.

3) Odnosnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy, stwierdza się, iż w przedmiotowym planie miejscowym:

- kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego,

- nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transportu zbiorowego,

- planowana zabudowa zlokalizowana jest w granicach jednostki osadniczej i stanowi zwarty układ przestrzenny z istniejącą strukturą funkcjonalno – przestrzenną wsi Stary Gierałtów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy została uzyskana poprzez uwzględnienie ustaleń i wniosków zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stronie Śląskie uchwalonej uchwałą NR LV/353/2010 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 08 listopada 2010 r.

Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego dopełnione zostały wymogi formalno – prawne wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U.z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081). Zakres opracowania planu miejscowego jest zgodny z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia o których mowa w art. 17 pkt 6 a ,b ustawy. Zgłoszone w trakcie uzgodnienia i opiniowania planu miejscowego uwagi zostały uwzględnione w ustaleniach planu miejscowego. W wyznaczonym i ogłoszonym terminie wyłożenia i przeprowadzonej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu planu nie zgłoszono uwag do w/w planu miejscowego. Zgodnie z wymogami przepisów w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym integralną częścią uchwały są:

- 1.Załącznik Nr 1 – Rysunek planu miejscowego w skali 1 :1000

- 2.Załączniki Nr 2 – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w sprawie uwag wniesionych do projektu planu miejscowego,

- 3.Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za uzasadnione.