

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO
z dnia2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w obrębie wsi Stara Morawa w gminie 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 2018 poz.994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr XIII/88/19 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 26 września 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w granicach wsi Stara Morawa w granicach dz.ewid. nr 39/3 i 39/4 po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie zatwierdzonego uchwałą Nr IV/17/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 28 grudnia 2018r. - Rada Miejska Stronia Śląskiego postanawia, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stara Morawa w gminie Stronie Śląskie w granicach działek ewidencyjnych nr 39/3 i 39/4.

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w ustępie 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.

§ 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 obszaru położonego w granicach obrębu wsi Stara Morawa w granicach dz.ewid. nr 39/3 i 39/4.
- 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 zasadniczej 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 planu miejscowego oraz oznaczony symbolem literowym na którym obowiązują te same ustalenia planu miejscowego;
- 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 wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem M.U dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna, 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 10 m,
 - b) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem w granicach 25° - 45 ° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci. 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 nieuciążliwych usług komercyjnych na zasadach określonych dla przeznaczenia dopuszczalnego, – przy czym powierzchnia przeznaczona pod te usługi nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej – 20%,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej– 80%,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: $0,1 \div 0,4$
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na rysunku planu miejscowego – 5 m od linii rozgraniczających terenu M.U z drogami lokalnymi (dz. ewid. nr 38 i 49)
 - i) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy mieszkalno-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 wiatkach garażowych,
 - j) miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części,

k) dopuszcza się na działkach lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 5 m. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połąci taki jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m²,
- minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 18 m ,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się:

- minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 2000 m²,
- minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 25 m ,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie 90 stopni z tolerancją do 20%

d) zasady, o których mowa nie dotyczą działek: wydzielanych pod komunikację drogową dla których należy zachować parametry dróg określonych w §5, wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej – drogi lokalne (dz. nr 38 i 49)

2) na obszarze objętym planem miejscowym dla terenu M.U dopuszcza się wewnętrzną drogę dojazdową o szerokości minimum 3,5m włączoną do drogi lokalnej

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

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z wodociągu wiejskiego,
- 2) z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych;

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się również prowadzenie gospodarki ściekami odmienny od ustalonego w pkt. 1 w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

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. 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 i krajobrazu kulturowego.

1) W trakcie realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić wszystkie ograniczenia oraz zakazy wynikające z położenia terenu objętego niniejszym planem w granicach:

a) Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego oraz jego Otuliny,

b) Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Śnieżnik – Góry Bialskie” (dawny GZWP nr 339)

c) strefy pośredniej ochrony ujęć wody pitnej Stara Morawa i Nowa Morawa.

2) W zakresie ochrony przyrody należy uwzględnić wytyczne zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności wynikających z zadań ochronnych dla Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

3) W zakresie ochrony środowiska ustala się:

a) ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

4) Na całym obszarze planu miejscowego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe. Wszystkie przedmioty, co, do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte, jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub

obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości:

1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% 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.