

RM.0150-1/03

UCHWAŁA NR IV/20/03
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 27 stycznia 2003 r

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki i rekreacji na części działki Nr 219 we wsi Stronie Śląskie, Gmina Stronie Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (j. t. z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami) w związku z Uchwałą Nr XXXIV/246/01 z dnia 27 września 2001 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu

Rada Miejska w Stroniu Śląskim uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki i rekreacji na części działki Nr 219 we wsi Stronie Śląskie, Gmina Stronie Śląskie, zwany dalej w uchwale planem miejscowym.
2. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte są w treści uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1: 1000, który jako integralna część planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2.

Granice planu miejscowego

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto część działki Nr 219 sklasyfikowanej jako R IVb oraz Ps IV wolnej od zabudowy z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami turystyki i rekreacji.

§ 3.

Ustalenia formalno –prawne

1. Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej i stanowi podstawę do ustalania dla tego terenu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami planu miejscowego są nieważne.
3. Dla terenu objętego uchwalonym planem miejscowym tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Stronie Śląskie zatwierdzonego uchwałą Nr 95/XXII/92 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 24 września 1992 roku.

§ 4.

Przedmiot ustaleń planu

Przedmiot ustaleń planu, zawarty w formie tekstowej uchwały i graficznej – na rysunku planu stanowiącym załącznik do uchwały, obejmuje:

- granice opracowania – obowiązywania ustaleń planu,
- przeznaczenie terenu i określonych planem działek,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- podstawowe zasady zagospodarowania terenu i działek,
- nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy
- orientacyjne sytuowanie obiektów budowlanych,
- zasady obsługi komunikacyjnej terenu i działek,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- lokalne warunki, standardy i zasady kształtowania zabudowy,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych .

§ 5.

Program zagospodarowania terenu

1. Program zagospodarowania terenu obejmuje realizację 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami turystyki i rekreacji oraz ciągu pieszo – jezdnego. Budynki mieszkalno – usługowe zlokalizowano na 6 wydzielonych działkach oznaczonych symbolem **MN/UT**.
2 działki posiadają wjazdy z drogi gminnej 01 KD , 2 działki dostępne są z drogi gminnej oznaczonej symbolem 03 KD oraz 2 działki dostępne z ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego w planie symbolem **KX**.
3. Działki zabudowy mieszkalno – usługowej (MN/UT) zajmują powierzchnię ok. 10 010,0 m². Powierzchnia najmniejszej działki - ok. 1500 m².
Dojazd pieszo – jezdny KX - ok. 390 m².

§ 6.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

Program wymieniony w §5 należy realizować z zachowaniem następujących warunków wynikających z lokalnych uwarunkowań uzgodnień i opinii oraz przepisów szczególnych:

1. Zabudowę mieszkalno – usługową (usługi z zakresu turystyki i rekreacji) kształtować w formie wolnostojących 2 kondygnacyjnych budynków z poddaszem użytkowym. Podpiwniczenie dostosowane do konfiguracji terenu . Dachy strome nachylone pod kątem 35^o – 45^o. Układ kalenic określa rysunek planu.
2. Linie zabudowy: 8 m od granicy działki przy drodze 01 KD,
7 m od granicy działki przy drodze 03 KD,

7 m od granicy frontowej działek dostępnych z dojazdu KX .

Oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy - granica zainwestowania wsi określona w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, ogranicza dodatkowo możliwości sytuowania obiektów .

- 3. Architektura obiektów winna nawiązywać do tradycyjnej regionalnej architektury rekreacyjno – usługowej Ziemi Kłodzkiej. Dotyczy to bryły obiektów jak i detalu architektonicznego .

Dopuszcza się uzupełnienie bryły podstawowej obiektami pomocniczymi związanymi kubaturowo w jedną całość.

- 4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działek do 25% .
- 5. Zagospodarowanie działek: mała architektura i urządzenia rekreacyjno – turystyczne oraz zieleń ozdobna wysoka i niska .

§ 7.

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu

- 1. Projektowany zespół zabudowy obsługiwać będą drogi dojazdowe 01 KD, 03 KD (drogi gminne) , oraz ciąg pieszo – jezdny KX
- 1.1. Parametry dróg zgodnie z opracowanym dla sąsiedniej działki nr 223 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego :
 - droga dojazdowa 01 KD** - linie rozgraniczające 15,0 m, szerokość jezdni – 6,0 m , obustronne chodniki o szerokości 2,0 m z pasem zieleni izolacyjnej,
 - droga dojazdowa 03 KD** - linie rozgraniczające 10,0 m, szerokość jezdni 5,0 m,
 - ciąg pieszo – jezdny KX** - linie rozgraniczające 10,0 m, szerokość jezdni 5,0 m zatoka do zawracania 10,0 m .

Prace ziemne związane z realizacją wjazdów z drogi 01 KD należy uzgodnić z TP S.A. Pion Sieci Dalekosiężnych we Wrocławiu, z uwagi na przebieg urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 8.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Projektowane uzbrojenie terenu:

- **woda** z ujęć własnych (studnie głębinowe) po uzyskaniu odpowiednich zezwoleń wynikających z przepisów szczególnych,
- **ścieki bytowe** odprowadzenie do kolektora Ø 200 biegnącego w ciągu drogi wojewódzkiej KG 392 na warunkach określonych przez właściciela sieci ,
- **wody deszczowe** lokalny system kanalizacji deszczowej połączony z istniejącym rowem melioracyjnym w ciągu drogi 01 KD ,
- **dostawa energii elektrycznej** z istniejących sieci na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- **ciepło** do celów grzewczych i bytowych z lokalnych kotłowni w oparciu o paliwa ekologiczne t.j. gaz bezprzewodowy, olej opałowy lub wykorzystanie energii elektrycznej (pompy ciepłne),
- **wywóz odpadów** przez służby komunalne na aktualnie obowiązujących zasadach na terenie gminy
- możliwość włączenia do sieci Telekomunikacji Polskiej S.A.

§ 9.**Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego**

1. Teren objęty miejscowym planem leży w zasięgu obszarów chronionych:
 - strefy „C” ochrony uzdrowiska Łądek Zdr.,
 - otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,
 - zlewni chronionej rzeki Nysy Kłodzkiej,
 - strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego w granicach historycznego zasięgu wsi i strefie „OW” obserwacji archeologicznej.,
 - w pobliżu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 339 Góry Bialskie – Śnieżnik”.
- 1.1. Realizacja projektowanej zabudowy nie może naruszać zasad ochrony środowiska naturalnego obowiązujących dla tych obszarów chronionych, ani pogorszyć stanu lub uszczuplić jego walorów i zasobów.
- 1.2. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego należy:
 - gospodarkę ściekową i odprowadzenie wód deszczowych oraz gospodarkę ciepłą rozwiązać w sposób określony w § 8,
 - drogę dojazdową i chodniki wykonać jako utwardzone.

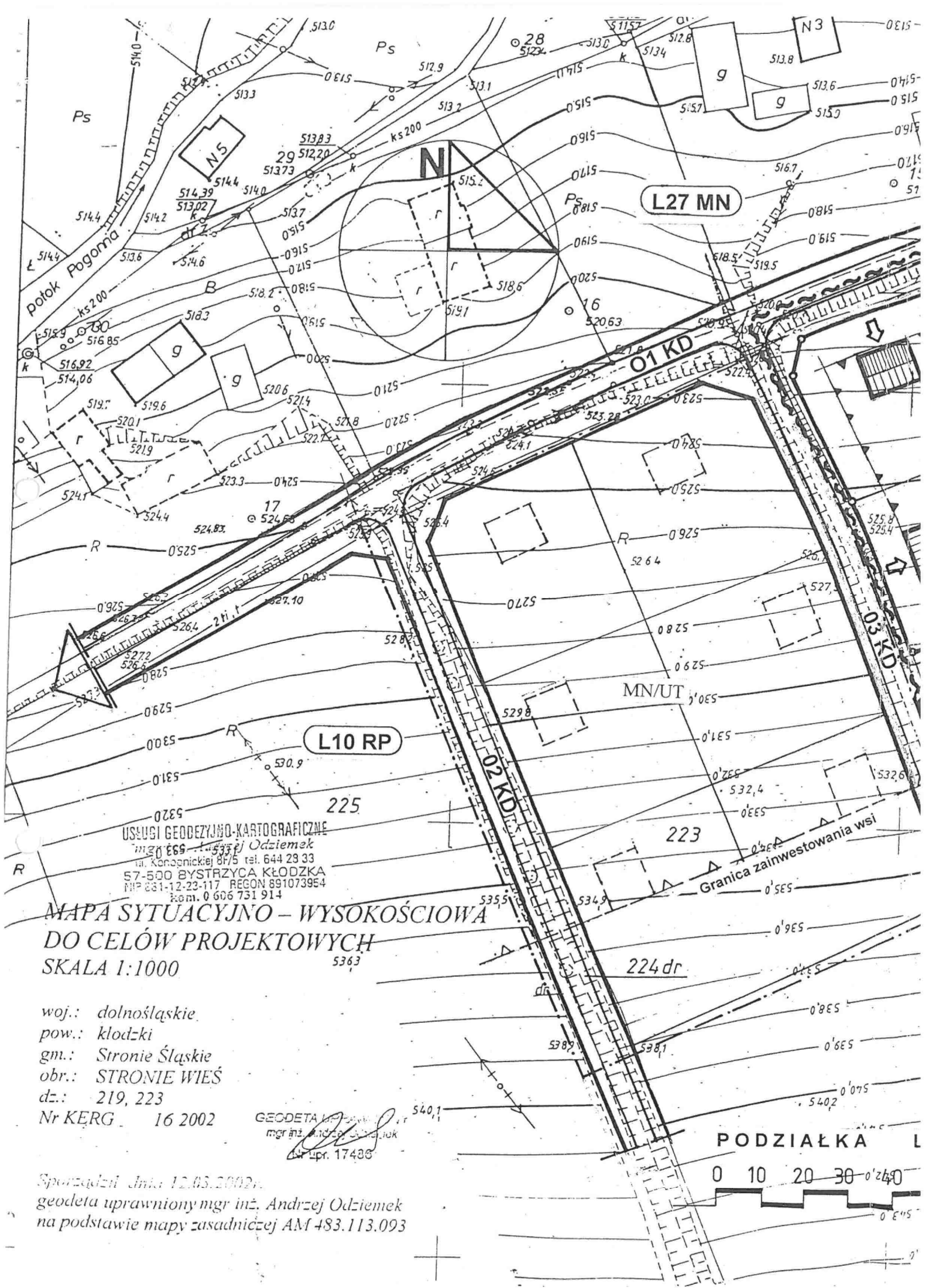
§ 10.**Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości**

1. Konsekwencją uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wzrost wartości nieruchomości w granicach opracowania planu.
2. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 8% na rzecz Gminy Stronie Śl.
3. Jednorazowa opłata będzie pobierana w przypadku zbywania nieruchomości przez jej właściciela.

§ 11.**Ustalenia końcowe**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stroniu Śląskim.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
Ryszard Suliński



USŁUGI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE
 mgr inż. Andrzej Odziemek
 ul. Konopnickiej 81/5 tel. 644 29 33
 57-500 BYSTRZYCA KŁODZKA
 NIP 681-12-23-117 REGON 891073954
 kom. 0 606 731 914

MAPA SYTUACYJNO – WYSOKOŚCIOWA
DO CELÓW PROJEKTOWYCH
 SKALA 1:1000

woj.: dolnośląskie
 pow.: kłodzki
 gm.: Stronie Śląskie
 obr.: STRONIE WIEŚ
 dz.: 219, 223
 Nr KERG 16 2002

GEODETA
 mgr inż. Andrzej Odziemek
 Upr. 17486

Sporządził dnia 12.03.2002r.
 geodeta uprawniony mgr inż. Andrzej Odziemek
 na podstawie mapy zasadniczej AM 483.113.093



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO WE WSI GOSZÓW – GMINA STRONIE
ŚLĄSKIE**

TEKST UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W STRONIU ŚLĄSKIM

PODSTAWA OPRACOWANIA:

Uchwała Nr XXXV/252/2001 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 29 października 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Goszów – gmina Stronie Śl.

STRONIE ŚLĄSKIE –2002 ROK

UCHWAŁA NR IV/21/03
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia z dnia 27 stycznia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Goszów - gmina Stronie Śląskie - działki nr: 118/1, 118/2 i 118/3.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zmianami), art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, ze zmianami), oraz w związku z uchwałą Nr: XXXV/252/01 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 29 października 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goszów – Rada Miejska w Stroniu Śląskim uchwała co następuje:

§ 1

- 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Goszów – gmina Stronie Śląskie.
- 2.Ustalenia planu stanowią:
 - 1) niniejsza uchwała,
 - 2) rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwałyOznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

- 1.Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Goszów – gmina Stronie Śląskie jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej i stanowi podstawę do ustalenia dla tego terenu warunków zabudowy i zagospodarowania. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami planu są nieważne.

2. Dla terenu objętego uchwalonym miejscowym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Stronie Śl. zatwierdzonego uchwałą Nr 95/XXII/92 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 24 września 1992 roku.

§ 3

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej we wsi Goszów – gmina Stronie Śląskie,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednimi symbolami, tak jak na rysunku planu,
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w punkcie 5, jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne.

§ 4

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren położony we wsi Goszów - gmina Stronie Śląskie – działki nr: 118/1, 118/2 i 118/3. Teren ten określa rysunek planu.

§ 5

1. Dla obszaru objętego miejscowym planem ustala się następujące funkcje zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - 1.1 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN
 - 1.2 tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KX oraz 01KD

§ 6

Przedmiot ustaleń planu obejmuje :

- 1) granice opracowania planu
- 2) przeznaczenie terenów
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu i powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy i gabaryty obiektów
- 7) zasady kształtowania zieleni
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- 9) ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 7

Dla obszaru objętego miejscowym planem ustala się następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla poszczególnych terenów i działek:

- I. MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- II. KX – ciąg pieszo - jezdny

§ 8

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

- 1. Teren MN :
 - 1.1. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
 - 1.2. Granice projektowanych działek określa rysunek planu.
 - 1.3. Nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu.
 - 1.4. Orientacyjne usytuowanie zabudowy określa rysunek planu. Mogą być to obiekty wolnostojące powiązane garażami jak na rysunku planu lub odrębne budynki wolnostojące.
 - 1.5. Ustala się wysokość wolnostojącej zabudowy usługowej – 1 kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym.
 - 1.6. Dachy strome dwu i wielospadowe symetryczne o nachyleniu połąci pod takim samym kątem 35° – 45 °. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną. Podstawowy układ kalenicowy określa rysunek planu.
 - 1.7. Architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Kotliny Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający ją krajobraz. Projektowane obiekty gabarytami, charakterem i detalem architektury winny nawiązywać do architektury regionalnej.
 - 1.8. Garaże należy projektować jako wbudowane w budynkach lub powiązane kubaturą z architekturą budynku jak na rysunku planu
 - 1.9. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki do 30%.
 - 1.10. Na działkach przewidzieć pojemniki na odpady bytowe.
 - 1.11. Dojazd i dojście do działek od ciągu pieszo – jezdnego KX.
 - 1.12. Wzdłuż granic działek nasadzić zielen izolacyjną średnio – wysoką jak na rysunku planu.
 - 1.13. Pozostawić istniejący na działkach starodrzew - zielen lęgową wzdłuż rowu melioracyjnego.
 - 1.14. Projektowane budynki mieszkalne posadowione są na obszarze zalewowym A1 (strefa zagrożenia powodziowego Q 1%). W celu zminimalizowania skutków szkód i strat powodziowych posadowienie budynków należy wynieść ponad poziom terenu ca 70 cm.
 - 1.15. Budynki projektować bez podpiwniczenia .

- 1.16 Realizacja obiektu na tym terenie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

§ 9

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu

1. Projektowaną zabudowę obsługiwać będzie ciąg pieszo – jezdny KX włączony do istniejącej drogi gruntowej 01 KD. Droga 01 KD włączona jest do wiejskiej drogi dojazdowej 018 KD w.
 - 1.1 Ciąg pieszo – jezdny KX
 - szerokość - 4,0 m
 - linie rozgraniczające - 6,5 m (jednostronnie)

§ 10

Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych (studnie głębinowe wody podziemnej) po uzyskaniu stosownych zezwoleń wynikających z przepisów szczególnych.
2. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzanie ścieków do lokalnej oczyszczalni biologicznej wspólnej dla obu obiektów typu Mikroclar lub Miniclar.
3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych powierzchniowo do istniejącego rowu melioracyjnego Nr R 102.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściciela sieci.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną z lokalnych kotłowni przy wykorzystaniu ekologicznych czynników grzewczych takich jak: gaz, paliwa płynne lub elektryczne o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

6. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizację innych urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
7. Projektowane sieci uzbrojenia należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągu pieszo – jezdni KX.
8. Istniejący rów melioracyjny Nr R 102 do zachowania.

§ 11

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska naturalnego i kulturowego

1. Teren objęty miejscowym planem leży w zasięgu następujących obszarów chronionych:
 - w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego
 - w strefie „B” ochrony konserwatorskiej i w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego
- 1.1 Realizacja projektowanego zespołu nie może naruszać zasad ochrony środowiska naturalnego obowiązujących dla tych chronionych obszarów, ani pogorszyć stanu środowiska lub uszczuplić jego zasobów i walorów.
- 1.2 Celem ochrony środowiska, gleby, wód powierzchniowych i wglębnych przed zanieczyszczeniem należy:
 - drogi dojazdowe i chodniki wykonać jako utwardzone
 - gospodarkę ściekową oraz odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób określony w § 10
 - gospodarkę ciepłą rozwiązać w sposób określony w § 10
 - bezwzględnie zachować istniejący na działkach starodrzew oznaczony na rysunku planu
 - na odpady stałe przewidzieć kontenerowe zbiorniki odpadów, wywóz odpadów na zasadach umowy ze służbą komunalną.

Z uwagi na położenie terenu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej i w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, wszelkie poczynania inwestycyjne i projekty należy konsultować i uzgadniać z Państwową Służbą Ochrony Zabytków wg właściwości.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 12

Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości

Konsekwencją uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wzrost wartości nieruchomości w granicach opracowania planu

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości **8 %** zgodnie z art.36 ust.3 ustawy z dn.07.07.1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednorazowa opłata pobierana będzie w przypadku zbywania nieruchomości przez właściciela.

§ 13

Ustalenia końcowe

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i na tablicach ogłoszeń Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
Ryszard Sulński

Marek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI GOSZÓW – GMINA STRONIE ŚLĄSKIE – DZIAŁKI NR: 118/1, 118/2, 118/3.

RYSUNEK PLANU **SKALA 1:500**

O Z N A C Z E N I A

USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

	GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
	GRANICE PROJEKTOWANYCH DZIAŁEK
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

FUNKCJE TERENU

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
KX	TERENY KOMUNIKACJI

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

	ZABUDOWA PROJEKTOWANA – USYTUOWANIE ORIENTACYJNE
	KIERUNEK WJAZDU NA DZIAŁKĘ
	ZIELEŃ IZOLACYJNA ŚREDNIOWYSOKA

INNE OZNACZENIA GRAFICZNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
B 42 RP	SYMBOLE TERENÓW SĄSIEDNICH OKREŚLONE W PLANIE OGÓLNYM GMINY
	ISTNIEJĄCY STARODRZEW DO ZACHOWANIA
	ISTNIEJĄCY RÓW MELIORACYJNY
01KD	ISTNIEJĄCA DROGA DOJAZDOWA
	ISTNIEJĄCE LINIE TELEKOMUNIKACYJNE
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
	GRANICA STREFY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO A 10

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
Ryszard Suliński

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO WE WSI MŁYNOWIEC – GMINA STRONIE
ŚLĄSKIE**

TEKST UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W STRONIU ŚLĄSKIM

PODSTAWA OPRACOWANIA:

Uchwały: Nr XXIX/200/2001 z dnia 29 marca 2001 roku i Nr XXXV/253/01 z dnia 29 października 2001 roku, Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Młynowiec – gmina Stronie Śl.

STRONIE ŚLĄSKIE – 2002 ROK

UCHWAŁA NR IV/22/03
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 27 stycznia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi **Młynowiec - gmina Stronie Śląskie - działki nr: 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5 i część dz. nr 24/6.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zmianami), art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U.z 1999 r. Nr 15, poz.139, ze zmianami), oraz w związku z uchwałami: Nr XXIX/200/01 z dnia dnia 29 marca 2001 roku i Nr XXXV/253/01 z dnia 29 października 2001 roku, Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Młynowiec – Rada Miejska w Stroniu Śląskim uchwala co następuje:

§ 1

- 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Młynowiec – gmina Stronie Śląskie
- 2.Ustalenia planu stanowią:
 - 1) niniejsza uchwała,
 - 2) rysunek planu w skali 1: 500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwałyOznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

- 1.Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Stronie Śląskie – gmina Stronie Śląskie jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej i stanowi podstawę do ustalenia dla tego terenu warunków zabudowy i zagospodarowania. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami planu są nieważne.

2. Dla terenu objętego uchwalonym miejscowym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Stronie Śl. zatwierdzonego uchwałą Nr 95/XXII/92 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 24 września 1992 roku.

§ 3

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej z funkcją turystyczno - wypoczynkową , zabudowy gospodarczej i zabudowy mieszkalno - pensjonatowej
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne: ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednimi symbolami, tak jak na rysunku planu,
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową , bądź stanowi przeznaczenie alternatywne, jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne
- 8) walorach krajobrazowych terenu – rozumie się przez to wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe lub kulturowe i związane z nim elementy przyrodnicze
- 9) obiekty towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu
- 10) uciążliwości dla środowiska – rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód odpadami i ściekami.

§ 4

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren położony we wsi Młynowiec - gmina Stronie Śląskie – działki nr: 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5 i część działki nr 24/6. Teren ten określa rysunek planu.

§ 5

1. Dla obszaru objętego miejscowym planem ustala się następujące funkcje zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - 1.1 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**
 - 1.2 teren zabudowy mieszkaniowej z funkcją turystyczno – wypoczynkową oznaczony na rysunku planu symbolem **MN_{UT}**
 - 1.3 teren zabudowy mieszkalno-pensjonatowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MNP**
 - 1.4 tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KD** i **KX**

§ 6

Przedmiot ustaleń planu obejmuje :

- 1) granice opracowania planu
- 2) przeznaczenie terenów
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu i powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy i gabaryty obiektów
- 7) zasady kształtowania zieleni
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- 9) ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 7

Dla obszaru objętego miejscowym planem ustala się następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla poszczególnych terenów i działek:

1. **1 MN_{UT}, 2 MN_{UT}, 3 MN_{UT}**, – tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją turystyczno – wypoczynkową i obiektami towarzyszącymi (zabudowa gospodarcza).
2. **4 MNP** – teren zabudowy mieszkalno - pensjonatowej
3. **5 MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
4. **01 KD, 1KX, 2 KX** – tereny komunikacji

§ 8

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

1. **Tereny 1 MN_{UT}, 2 MN_{UT}, 3 MN_{UT} :**
 - 1.1. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jako funkcję uzupełniającą ustala się mieszkalne usługi w zakresie turystyki i wypoczynku (pokoje gościnne). Funkcje te winny mieścić się w kubaturze budynków. Na działkach dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących (budynki gospodarcze), związanych z funkcją podstawową oraz funkcją rolniczą.
 - 1.2 Granice projektowanych działek określa rysunek planu.
 - 1.3 Nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu
 - 1.4 Usytuowanie zabudowy określono na rysunku planu orientacyjnie. Z uwagi jednak na zachowanie ładu przestrzennego , walorów krajobrazowych i widokowych postuluje się posadowienie obiektów zgodnie z rysunkiem planu.
 - 1.5 Ustala się wysokość zabudowy do 2 pełnych kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym. W przypadku wolnostojącej zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym.
 - 1.6 Dachy strome dwu i wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci pod takim samym kątem 35° – 45 °. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną. Podstawowy układ kalenicowy określa rysunek planu.

- 1.7 Architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Kotliny Kłodzkiej wkomponowaną w otaczającą ją krajobraz. Projektowane obiekty gabarytami, charakterem i detalem architektury winny nawiązywać do architektury regionalnej.
- 1.8 Garaże należy projektować jako wbudowane w budynkach lub powiązane kubaturą z architekturą obiektu .
- 1.9 Na działkach przewidzieć pojemniki na odpady bytowe.
- 1.10 Dojazd i dojście do działek od projektowanej drogi dojazdowej 01 KD i ciągu pieszo – jezdni 2 KX
- 1.11 Dopuszcza się podział działek 1MNUT, 2 MNUT i 3MNUT lecz nie więcej niż na dwie działki.

2. Teren 4 MNP:

- 2.1 Ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkalno - pensjonatową.
- 2.2 Granice projektowanych działek określa rysunek planu.
- 2.3 Nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu.
- 2.4 Orientacyjne usytuowanie zabudowy określa rysunek planu.
- 2.5. Ustala się wysokość zabudowy do 2 pełnych kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym.
- 2.6 Dachy strome dwu i wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci pod takim samym kątem 35° – 45 °. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną. Podstawowy układ kalenicowy określa rysunek planu.
- 2.7 Architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Kotliny Kłodzkiej wkomponowaną w otaczającą ją krajobraz. Projektowane obiekty gabarytami, charakterem i detalem architektury winny nawiązywać do architektury regionalnej. Wskazaniem byłoby używanie kamienia naturalnego do podmurówek, a także deskowania ścian zabarwionego na ciemny kolor.
- 2.8 Garaże należy projektować jako wbudowane w budynkach lub powiązane kubaturą z architekturą budynku
- 2.9 Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 20%.
- 2.10 Teren działek urozmaicić elementami małej architektury w formie urządzeń wypoczynkowych i rekreacyjnych.
- 2.11 Dla działek mieszkalno- pensjonatowych urządzić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w obrębie działek.
- 2.12 Na działkach przewidzieć pojemniki na odpady bytowe.
- 2.13 Dojazd i dojście do działek od projektowanej drogi dojazdowej 01 KD.

3. Teren 5 MN:

- 3.1 Ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 3.2 Granice projektowanej działki określa rysunek planu.
- 3.3 Nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu.
Orientacyjne usytuowanie budynku określa rysunek planu.

- 3.4 Ustala się budynek o wysokości do 2 pełnych kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym. Wysokość zabudowy do kalenicy nie powinna przekraczać 12 m.
- 3.5 Dach stromy dwu i wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci pod takim samym kątem $35^{\circ} - 45^{\circ}$. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną. Podstawowy układ kalenicowy określa rysunek planu.
- 3.6 Architektura obiektu winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Kotliny Kłodzkiej wkomponowaną w otaczającą ją krajobraz. Projektowany obiekt gabarytami, charakterem i detalem architektury winien nawiązywać do architektury regionalnej.
- 3.7 Garaż należy projektować jako wbudowany w budynek lub powiązany z nim kubaturowo.
- 3.8 Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 25%.
- 3.9 Dojazd i dojście do działki od projektowanej drogi dojazdowej 01 KD.
- 3.10 Działkę zagospodarować zielenią ozdobną niską i średnio – wysoką
- 3.11 Na działce przewidzieć pojemniki na odpady bytowe.

§ 9

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu

1. Projektowany zespół zabudowy obsługiwać będzie droga dojazdowa 01KD i ciąg pieszo –jezdny 2 KX.
Droga dojazdowa 01KD została zaprojektowana na bazie istniejącej gminnej drogi gruntowej włączonej do drogi powiatowej Nr. 45134
- 1.1 Droga dojazdowa 01 KD zakończona nawrotką 12,5 m x 12,5 m
 - linie rozgraniczające drogi – 12 m
 - Szerokość jezdni – 5 m
- 1.2 Ciąg pieszo - jezdny 2 KX o liniach rozgraniczających – 4 m

§ 10

Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych (studnie głębinowe wody podziemnej) po uzyskaniu stosownych zezwoleń wynikających z przepisów szczególnych.

2. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzanie ścieków do lokalnych biologicznych oczyszczalni ścieków typu Miniclar lub Microclar. Dla zabudowy mieszkalno – pensjonatowej 4MNP należy przewidzieć wspólną lokalną oczyszczalnię ścieków.
3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych powierzchniowo do istniejących rowów melioracyjnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściciela sieci.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą z lokalnych kotłowni przy wykorzystaniu ekologicznych czynników grzewczych takich jak: gaz, paliwa płynne lub elektryczne o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
6. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizację innych urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
7. Projektowane sieci uzbrojenia należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi 01KD i ciągu pieszo – jezdni 2 KX.
8. Wody opadowe z placów, parkingów i ulic odprowadzać do odbiornika poprzez separatory olejów, smarów i benzyn.
9. Istniejący rów melioracyjny na działkach 2 MNUT i 5 MN należy zachować i przykryć na odcinku oznaczonym na rysunku planu.

§ 11

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska naturalnego i kulturowego

1. Teren objęty miejscowym planem leży w zasięgu następujących obszarów chronionych:
 - granicy Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,
 - obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 339
 - w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego

- 1.1 Realizacja projektowanego zespołu nie może naruszać zasad ochrony środowiska naturalnego obowiązujących dla tych chronionych obszarów, ani pogorszyć stanu środowiska lub uszczuplić jego zasobów i walorów.
- 1.2 Celem ochrony środowiska, gleby, wód powierzchniowych i w głębszych przed zanieczyszczeniem należy:
- drogi dojazdowe, chodniki i parkingi wykonać jako utwardzone
 - gospodarkę ściekową oraz odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób określony w § 10
 - gospodarkę cieplną rozwiązać w sposób określony w § 10
 - bezwzględnie zachować istniejący na działkach starodrzew oraz istniejące kompleksy leśne oznaczone na rysunku planu
 - na odpady stałe przewidzieć kontenerowe zbiorniki odpadów, wywóz odpadów na zasadach umowy ze służbą komunalną.

Z uwagi na położenie terenu w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego projekty budowlane należy przedłożyć do zaopiniowania przez Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych i Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków wg właściwości.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 12

Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości

Konsekwencją uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wzrost wartości nieruchomości w granicach opracowania planu

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości **8 %** zgodnie z art.36 ust.3 ustawy z dn.07.07.1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednorazowa opłata pobierana będzie w przypadku zbywania nieruchomości przez właściciela.

§ 13

Ustalenia końcowe

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i na tablicach ogłoszeń Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
Ryszard Suliński

130

Załącznik do uchwały NR IV/22/03
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 27 stycznia 2003 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO
WE WSI MŁYNOWIEC – GMINA STRONIE
ŚLĄSKIE – DZIAŁKI NR: 24/1, 24/2, 24/3,
24/4, 24/5 i CZ. DZIAŁKI NR 24/6.**

RYСУNEK PLANU SKALA 1:500

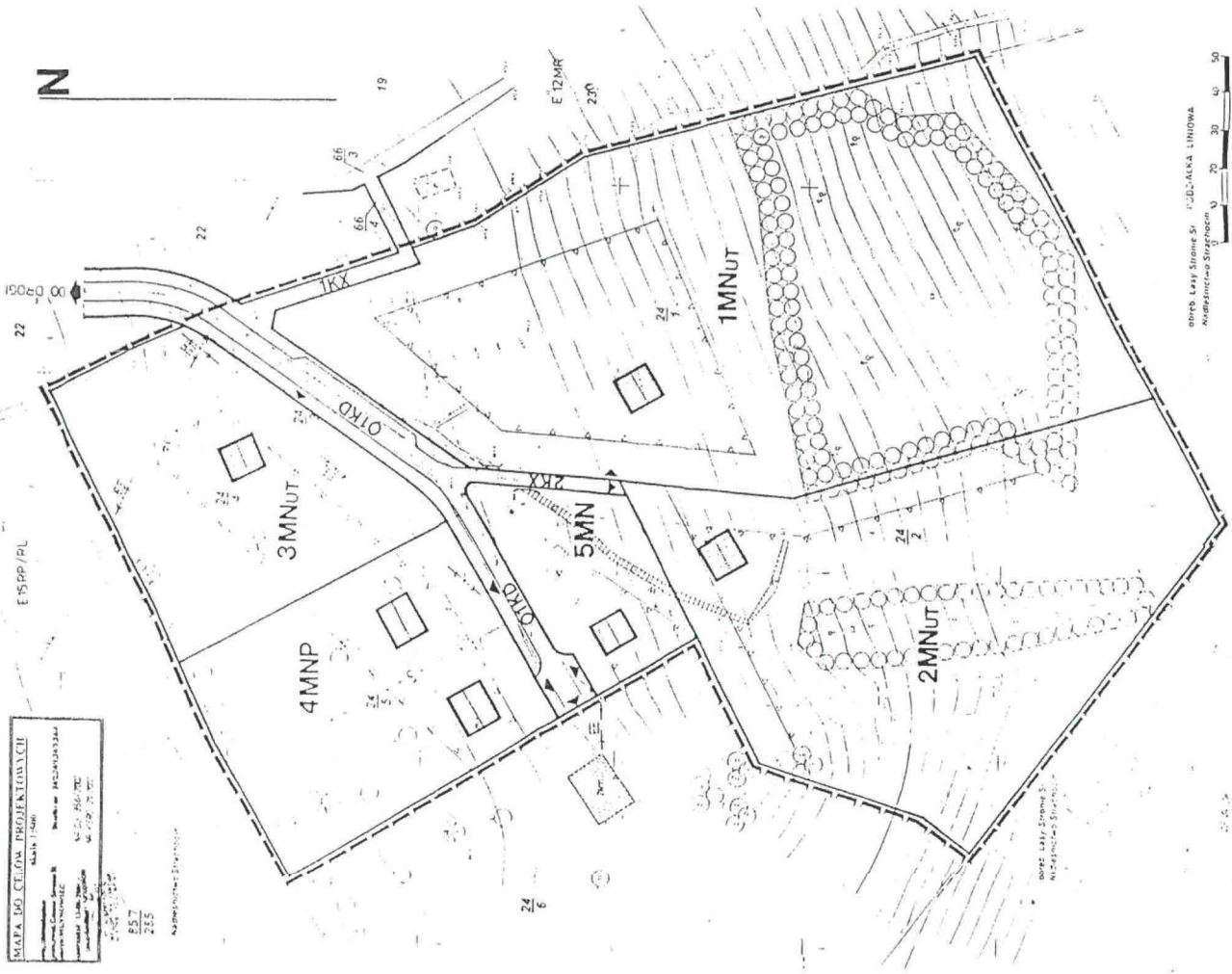
O Z N A C Z E N I A

USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU

- OZNACZENIA LINIOWE**
 GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
 GRANICE PROJEKTOWANYCH DZIAŁEK
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
 LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- FUNKCJE TERENU**
 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ PENSJONATOWEJ
 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z FUNKCJĄ TURYSTYCZNO - WYPOCZYNKOWĄ
- TERENY KOMUNIKACJI**
 DROGA DOJAZDOWA
 CIĄGI PIESZO- JEZDNE
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 ZABUDOWA PROJEKTOWANA – USYTUOWANIE ORIENTACYJNE
 KIERUNEK WJAZDU NA DZIAŁKĘ

INNE OZNACZENIA GRAFICZNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
 SYMBOLE TERENÓW SASIEDNICH OKREŚLONE W PLANIE OGÓLNYM GMINY
 ISTNIEJĄCE KOMPLEKSY LEŚNE DO ZACHOWANIA
 ISTNIEJĄCY STARODRZEW DO ZACHOWANIA
 ISTNIEJĄCY RÓW MELIORACYJNY DO PRZYKRZYCIA
 ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
 Skala 1:500
 Projektant: [...]
 Wykonanie: [...]
 Data: [...]

PRZEWODNICZĄCY
 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
 Ryszard Sulinski

