

Uchwała Nr XLIX/304/10
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim

z dnia 29 marca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Morawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim Nr XIX/129/08 z dnia 28 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Morawa, po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Stronie Śląskie, Rada Miejska w Stroniu Śląskim uchwala co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Morawa.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są załączniki:

- 1) Nr 1 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 2) Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Morawa;
- 3) Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o których mowa w § 1 ust. 2;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o podstawowej funkcji określonej numerem i symbolem literowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie, jeżeli ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej teren może zostać zagospodarowany przeznaczeniem uzupełniającym w 100% jego powierzchni;
- 7) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalności w dziedzinach: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, turystyki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji (w tym stacje naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowanych na działce

przez budynki, utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy oraz parkingi i tarasy;

- 10) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą na działce przez grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe;
- 11) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania;
- 3) oznaczenia funkcji zwarte w §11 niniejszej uchwały, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia przepisów odrębnych oraz innych obowiązujących decyzji.

3. Pozostałe ustalenia nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 4. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny dróg publicznych wraz z przylegającymi do nich bezpośrednio terenami w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych, punktów informacyjnych, pod warunkiem:
 - a) właściwej ekspozycji obiektów budowlanych,
 - b) zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów,
 - c) spełnienia przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych;
- 2) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości 2,1m.

3. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury.

4. Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

5. Ustala się zasadę zachowania zwartych układów wsi.

6. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub pod warunkiem występowania na działce fundamentów lub ruin po obiektach mieszkalnych lub zagrodowych i doprowadzenia infrastruktury technicznej na koszt inwestora. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu takie jak dla zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem MNU – ustalone w §11 niniejszej uchwały.

7. Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

8. Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest lokalizowana.

9. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Plan nie przewiduje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

11. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg określone liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

1) 1KD(Z) – tereny dróg zbiorczych:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20m, dopuszcza się zmniejszenie linii rozgraniczających w terenach zabudowy istniejącej,
- b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych oraz dróg rowerowych,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami,
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych w postaci zagospodarowania tymczasowego,
- e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
- f) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
- g) dopuszcza się wprowadzenie elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi,
- h) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

2) 1KD(D), 2KD(D) – tereny dróg dojazdowych:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12m, dopuszcza się zmniejszenie linii rozgraniczających w terenach zabudowy istniejącej,
- b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- c) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych oraz dróg rowerowych,
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych w postaci zagospodarowania tymczasowego,
- e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
- f) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
- g) dopuszcza się wprowadzenie elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi,
- h) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

- 3) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW – tereny dróg wewnętrznych:
- a) dla terenów 1KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW szerokość w liniach rozgraniczających – 8m, dopuszcza się zmniejszenie linii rozgraniczających w terenach zabudowy istniejącej,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 4m,
 - c) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągu pieszego,
 - d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - e) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
 - f) dopuszcza się wprowadzenie elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi,
 - g) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) biura, urzędy – 20 miejsc postojowych na 1000 m²powierzchni użytkowej;
- 3) obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie – 15 miejsc postojowych na 1000 m²powierzchni użytkowej;
- 4) hotele, pensjonaty – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obiekty sportowe – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 6) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 7) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 15 miejsc postojowych na 1000 m²powierzchni użytkowej;
- 8) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 9) pozostałe obiekty usługowe – 10 miejsc postojowych na 1000 m²powierzchni użytkowej.

3. Do czasu realizacji projektowanych odcinków lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg i ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych, trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

4. Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.

5. Dopuszcza się wykonywanie remontów dróg w granicach własności.

6. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu; w przypadku ich realizacji ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 6m. Ustala się warunki zagospodarowania terenu takie jak dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

7. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych oraz ścieżek i tras rowerowych na warunkach przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 6. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej;
- 2) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej, poza

przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne wyłączniki kablowe) oraz maja przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, lub innych przestrzeniach publicznych, w uzgodnieniu z zarządcami dróg. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci;

- 3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z lokalnych ujęć wody z zachowaniem istniejących systemów wodociągowych z dalszą ich rozbudową i modernizacją;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej rozdzielczą siecią wodociagową prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, pod warunkiem uzgodnienia prowadzenia sieci z odpowiednim zarządzającym drogą;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji;
- 4) rozbudowę sieci na terenach nowego zainwestowania według warunków technicznych uzgodnionych z administratorem.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- 2) realizację sieci kanalizacyjnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
- 3) dla nieruchomości nie podłączonych do kanalizacji sanitarnej ustala się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji;
- 5) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej;
- 6) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację zbiorczych kolektorów kanalizacyjnych w odległości 5m od budynku.

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu objętego planem do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do cieków wód powierzchniowych, lokalną siecią kanalizacyjną, na warunkach określonych przez zarządcę cieku.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną, innymi paliwami niskoemisyjnymi oraz poprzez niekonwencjonalne źródła energii.

6. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę kablowych linii telekomunikacyjnych po uzgodnieniu z administratorem.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się na terenach nowego zainwestowania realizację sieci gazowych przesyłowych lub rozdzielczych oraz lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych w zależności od potrzeb – na warunkach określonych w przepisach odrębnymi oraz przez operatora sieci, po przeprowadzeniu analizy opłacalności tej inwestycji;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji sieci gazowej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów, z zapewnieniem dostępu do armatury i sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych.
 8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych z administratorem sieci;
 - 3) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę;
 - 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, po formalnym ustaleniu zasad dostępności terenu, w celu zapewnienia dojazdu do urządzeń elektroenergetycznych;
 - 5) ustala się strefę techniczną ograniczonego użytkowania umożliwiającą eksploatację sieci z uwzględnieniem dojazdu, wzdłuż przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV o szerokości 20m (2x10m po obu stronach od osi linii);
 - 6) w przypadku skablowania linii średniego napięcia 15kV, ustalenia pkt. 5) tracą moc.
 9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym planie gospodarki odpadami.
 10. W zakresie melioracji ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej;
 - 2) dopuszcza się zmianę przebiegu cieków, a także ich przykrycie lub zarurowanie;
 - 3) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania terenu oraz planowania inwestycji kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgodnić projekt planowanych inwestycji z zarządcą sieci;
 - 4) w celu zapewnienia możliwości wykonywania prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, ustala się obowiązek pozostawienia na terenach inwestycyjnych pasów wolnych od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, o minimalnej szerokości 5m od górnej krawędzi skarp, rowów i kanałów melioracji podstawowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze planu ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) obiektów zabytkowych ujętych w wykazie zabytków;
- 2) obszaru w granicach strefy ochrony krajobrazu „K”.

2. Ustala się ochronę obiektów o wysokich wartościach kulturowych, ujętych w wykazie zabytków i oznaczonych na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalno-gospodarczy nr 1;
- 2) dom mieszkalno-gospodarczy nr 3;

- 3) dom mieszkalno-gospodarczy nr 4;
- 4) dom mieszkalno-gospodarczy nr 6;
- 5) dom mieszkalny nr 8;
- 6) dom mieszkalno-gospodarczy nr 9;
- 7) dom mieszkalno-gospodarczy nr 11;
- 8) dom mieszkalno-gospodarczy nr 12;
- 9) dom mieszkalny nr 13;
- 10) dom mieszkalny nr 15.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 ustala się obowiązek uzyskania opinii właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla działań inwestycyjnych w ramach obiektu.

4. Dla terenów położonych w strefie ochrony krajobrazu „K” ustala się:

- 1) restaurację lub częściowe odtwarzanie zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego;
- 2) konserwację krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym;
- 3) likwidację elementów dysharmonizujących;
- 4) odtworzenie zniszczonych fragmentów strefy;
- 5) wprowadzanie nowych elementów krajobrazowych podnoszących estetyczne wartości tych terenów i podkreślających ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- 6) ustala się by realizacja nowej zabudowy następowała w oparciu o zasadę, że architektura regionalna inspirowana ma być charakterem budownictwa Kotliny Kłodzkiej lub też, że architektura współczesna, komponowana ma być w nawiązaniu do otaczającego ją krajobrazu.

5. Wykaz oznaczonych w planie obiektów zabytkowych ujętych w wykazie zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Wpisywanie i skreślanie z wykazu zabytków poszczególnych obiektów nie spowoduje zmian w ustaleniach planu.

6. Wszystkie odkryte w czasie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. 1. Na obszarze położonym na terenie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego w granicach określonych na rysunku planu obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) wznoszenia obiektów uciążliwych powodujących pogarszanie się stanu środowiska;
- 2) wprowadzania zmian stosunków wodnych, niekorzystnych dla ekosystemu;
- 3) utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 4) poboru kruszywa i eksploatacji odkrywkowej;
- 5) dokonywania prac ziemnych naruszających w sposób trwały rzeźbę terenu oraz prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych;
- 6) prowadzenia ferm hodowli zwierząt;
- 7) umieszczania tablic ogłoszeniowych bez zgody Dyrektora Parku.

2. Cały obszar objęty planem, nie znajdujący się w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, znajduje się w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, na terenie której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na całym obszarze planu występuje obszar Natura 2000 – „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” PLH 020016 dla którego obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

4. Na całym obszarze planu obowiązują, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów na obszarze ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Śnieżnik – Góry Bialskie”.

5. Na całym obszarze planu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w Starej Morawie, ustalone decyzją nr OŚGW.V-7211/66/83 z dnia 26.08.1983r. Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Wałbrzychu.

6. Na całym obszarze planu obowiązują ograniczenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia z 31 marca 1974 roku Nr RLSgwIO53/17/74:

- 1) wykluczenie lokalizacji nowych zakładów przemysłowych o wodochłonnym, bezzwrotnym procesie produkcji oraz zakładów przemysłowych wytwarzających uciążliwe ścieki, szczególnie zakładów chemicznych;
- 2) uzależnienie lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych innych niż wymienione w pkt. 1 od wybudowania pełnych urządzeń do oczyszczania ścieków wg norm wymaganych dla I klasy czystości wód;
- 3) w gospodarce rolnej i leśnej wykluczenie opylania upraw i drzewostanu środkami chemicznymi ochrony roślin przy pomocy samolotów;
- 4) opryskiwanie środkami chemicznymi ochrony roślin przy pomocy samolotów może nastąpić w przypadkach gospodarczo uzasadnionych, za zgodą właściwego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.

7. Na obszarze planu, w granicach określonych na rysunku planu, wyznacza się obszar bezpośredniego zagrożenia powodziowego od potoku Morawa, odpowiadający zasięgowi zalewu powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=1\%$, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

8. Ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone; masy ziemi usuwane lub przemieszczane podczas realizacji ustaleń planu mogą być wykorzystane na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Burmistrza.

9. Ustala się ograniczenie uciążliwości projektowanej działalności usługowej, rzemieślniczej i produkcyjnej, w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, do granic własności terenu określonych tytułem prawnym, na których jest lokalizowana.

10. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych. W przypadku występowania wyżej wymienionych zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

11. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

Rozdział 6

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 9. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację rozwiązań tymczasowych, nie będących obiektami budowlanymi, w tym organizowanie stanowisk postojowych na zasadach ustalonych w §5.

Rozdział 7

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 10. 1. W ramach planu miejscowego nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zainwestowanych zgodnie z warunkami jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych lub budowy przepompowni ścieków, dodatkowych stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej, mierzonej w linii zabudowy:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, MW, UT 20m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem RU 25m.

5. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, MW, UT 2000m²;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem RU 3000m².

6. Granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać, w stosunku do pasa drogowego, pod kątem 70 – 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

Rozdział 8

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, zieleń urządzona i nie urządzona, urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej zabudowy regionalnej,
 - c) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §5;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość nowej zabudowy 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m licząc od najniższego punktu istniejącego ukształtowania terenu do linii kalenicy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 50°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości oraz kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działek,

- e) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działek,
- f) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona i nie urządzona, urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej zabudowy regionalnej,
 - c) w przypadku lokalizacji usług ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §5;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość nowej zabudowy 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m licząc od najniższego punktu istniejącego ukształtowania terenu do linii kalenicy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 50°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości oraz kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działek,
 - e) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działek,
 - f) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 8m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej,
 - g) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 6m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej,
 - h) dla istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się wykonywanie remontów,
 - i) dopuszcza się realizację poszerzenia drogi zbiorczej na tereny przyległe w zakresie przebudowy drogi do docelowych parametrów określonych w przepisach odrębnych po uzyskaniu przez zarządcę drogi zgody właścicieli nieruchomości,
 - j) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 5m od cieków i skarp, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej.

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MWU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona i nie urządzona, urządzenia towarzyszące, drogi

wewnętrzne;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej zabudowy regionalnej,
- c) w przypadku lokalizacji usług ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §5;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość nowej zabudowy 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m licząc od najniższego punktu istniejącego ukształtowania terenu do linii kalenicy,
- b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 50°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
- c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działek,
- e) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działek.

4. Dla terenu usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki obejmujące: małe hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe oraz obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu i rekreacji, w tym wyciągi narciarskie, zieleń urządzona i nie urządzona, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, lokale mieszkalne właścicieli lub zarządców nieruchomości, obiekty sportowe, urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość nowej zabudowy 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15m licząc od najniższego punktu istniejącego ukształtowania terenu do linii kalenicy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 50°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działek,

- d) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działek,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych.

5. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny użytków rolnych;
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5m,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
 - c) lokalizacja zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych, w tym zbiorników retencyjnych,
 - d) lokalizacja małych elektrowni wodnych, młynów i stopni piętrzących w sąsiedztwie cieków wodnych,
 - e) lokalizacja innych obiektów i urządzeń służących pozyskiwaniu energii elektrycznej i ciepłej na warunkach określonych przez przepisy szczególne,
 - f) wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej o funkcji wiatrochronnej, w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach;
 - g) zalesianie gruntów rolnych na warunkach określonych przez przepisy szczególne.
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy lokalizowanej na warunkach określonych w §4,
 - b) ustala się pozostawienie jako biofiltra strefy wolnej od upraw o szerokości nie mniejszej niż 5m od brzegów cieków wodnych.

6. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, zieleń urządzona i nie urządzona, urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej zabudowy regionalnej,
 - c) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §5;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość nowej zabudowy 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m licząc od najniższego punktu istniejącego ukształtowania terenu do linii kalenicy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych od 30 do 50°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej

i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działek,

d) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działek.

7. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów i zadrzewień;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 4) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe);
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury.

8. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2 WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10 WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację małych elektrowni wodnych, młynów, stopni piętrzących oraz innych obiektów i urządzeń służących pozyskiwaniu energii elektrycznej i ciepłej na warunkach określonych przez przepisy szczególne.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości dla wszystkich terenów 20%.

§ 13. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXIX/337/06 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLIX/304/10
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 29 marca 2010 r.
Zalacznik1.jpg

zal1-nowamorawa-rysunek

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLIX/304/10
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 29 marca 2010 r.
Zalacznik2.doc

zal2-nowamorawa-rozstrzygniecie uwag

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLIX/304/10
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 29 marca 2010 r.
Zalacznik3.doc

zal3-nowamorawa-rozstrzygniecie infrastruktura

Ryszard Suliński

Przewodniczący Rady