

**Projekt nr 2**

z dnia 24 sierpnia 2018 r.

Zatwierdzony przez Burmistrza Stronia Śląskiego

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowy 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 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 2017 poz. 1073 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą NR XXX/190/16 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowy Gieraltów – gmina Stronie Śląskie – **Rada Miejska Stronia Śląskiego postanawia, co następuje:**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie uchwalonego uchwałą NR LII/336/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 30 maja 2018 r.

**§ 2. 1** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowy Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.

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 Nr1 - 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) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 6) krajobrazu priorytetowego,
- 7) obszarów przestrzeni publicznej.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 3. 1.** 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) 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.

**§ 4. 1. 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 Nowy 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 stosownym symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia miejscowego planu;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie, pod które przeznacza 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 jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne;
- 8) urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdu i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

**§ 5. 1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) dla terenu wyznaczonego w planie miejscowym ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- 2) przedmiotowy teren może być w całości przeznaczony na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub także na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenu MNU zawarte są w § 6 niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenie jest spójne z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) nie dopuszcza się realizacji zabudowy w obrębie terenu o innym przeznaczeniu niż podstawowe lub dopuszczalne;
- 5) teren przewidziany do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji może być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem jego udostępnienia dla wykonania dojazdów i uzbrojenia, w zakresie wynikającym z ustaleń planu miejscowego;
- 6) ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych z zastrzeżeniem zapisów zawartych w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe,

- b) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziały nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu,
- c) dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do lokalizacji tych urządzeń pod warunkiem zapewnienia dojazdu do tych działek,
- 7) dla terenów określonych w § 5 z uwagi na występowanie w obszarze objętym planem miejscowym stref ochronnych należy respektować wymogi określone dla tych stref w § 9.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 6.** Dla obszaru objętego planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne:

### 1. Teren MNU

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi z zakresu turystyki, zieleni niska i średnio – wysoka ozdobna oraz urządzenia towarzyszące i rekreacyjne,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m,
- 4) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci pod takim samym kątem 35° - 45°. Główne połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury,
- 5) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Ziemi Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu,
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej do 30%,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu miejscowego:
  - od drogi powiatowej NR 3229D - 8,0 m i od granicy terenu rzeki Białej Łądeckiej – 6,0 m
- 8) dopuszcza się na działkach lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połaci takim jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu,
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej– 50 %,
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,10 – 0,60,
- 11) dojsście i dojazd do działek od drogi powiatowej NR 3229D
- 12) ustala się miejsca do parkowania dla samochodów w granicach poszczególnych działek:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
  - dla zabudowy mieszkalno –usługowej – 1 miejsce do parkowania na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - w tym minimum 2 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
  - miejsca parkingowe należy przewidzieć, jako terenowe utwardzone w całości lub części,
- 13) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych, tj. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie 90 stopni z tolerancją do 10%,

- ustala się minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
- ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m,
- ustala się minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkalno – usługowej – 2000 m,
- ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkalno – usługowej – 25 m,

#### § 7. 1. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu.

- 1) obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym układem komunikacji kołowej tj. drogą powiatową NR 3229D

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

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę: z istniejących lokalnych ujęć wody oraz studni głębinowych na działkach inwestorów. Docelowo z sieci wiejskiej na bazie lokalnych ujęć wody zgodnie z gminnym programem rozwoju zaopatrzenia wsi w wodę.

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) do istniejącego kolektora Ø 200 we wsi Nowy Gierałtów; w innych przypadkach dopuszcza się prowadzenie gospodarki ściekami w sposób odmienny od ustalonego j.w. pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zasady odprowadzania wód deszczowych powierzchniowo lub do istniejących rowów melioracyjnych. Docelowo do kanalizacji deszczowej.

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 urządzeniach 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 do 100kW w tym także mikroinstalacje do 40 kW wykorzystujących 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 tę sieć odpowiednio do potrzeb.

7. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną projektowanej zabudowy z istniejących obiektów, urządzeń sieci elektroenergetycznych, rozbudowanych o nowe odcinki i stacje transformatorowe odpowiednio do zapotrzebowania nowych odbiorców:

- 1) zachowuje się bez zmian istniejące przeznaczenie obiektów, urządzeń i sieci istniejących, które służą zaopatrzeniu w energię elektryczną obszar w granicach planu miejscowego oraz zapewniają jego przesył na zewnątrz tego obszaru.

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

#### § 9. Zasady i ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zabytków

1. Teren objęty planem miejscowym leży w granicach:

- 1) Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,
- 2) Specjalnego Obszaru Siedlisk natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” o kodzie PLH020016, mającego znaczenie dla Wspólnoty,
- 3) Obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”

2. Realizacja projektowanej zabudowy nie może naruszać zasad ochrony środowiska obowiązujących dla tych obszarów chronionych, ani pogorszyć stanu lub uszczuplić jego zasobów i walorów;

3. Realizacja ustaleń planu miejscowego w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk 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 strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

1) realizacja projektowanej zabudowy położona w strefie „ K” ochrony krajobrazu winna być podporządkowana ochronie krajobrazu kulturowego i przyrodniczego,

7. Teren objęty opracowaniem znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi figurującym w wykazie obszarów zabytkowych, dla którego obowiązują następujące zasady:

1) Nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

2) Nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz zastosowanymi materiałami wykończeniowymi winna odwoływać się do miejscowej tradycji architektonicznej.

3) Wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać wysokości budynków sąsiadujących.

4) Niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

5) Do robót wykończeniowych należy stosować naturalne materiały budowlane takie jak: drewno, kamień, ceramika budowlana.

8. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe wprowadzając poniższe zapisy: Wszelkie 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.

9. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

1) dla terenu wyznaczonego w planie miejscowym obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach, a mianowicie:

a) tereny kategorii „MNU” zalicza się do terenów kategorii mieszkaniowo – usługowej,

**§ 10. 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.

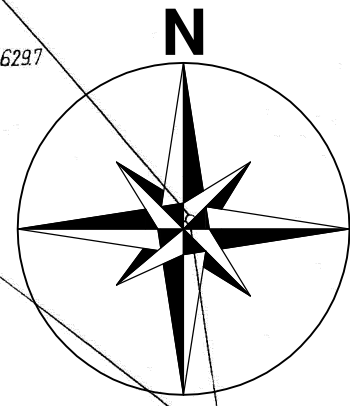
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 11. 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.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI NOWY GIERAŁTÓW

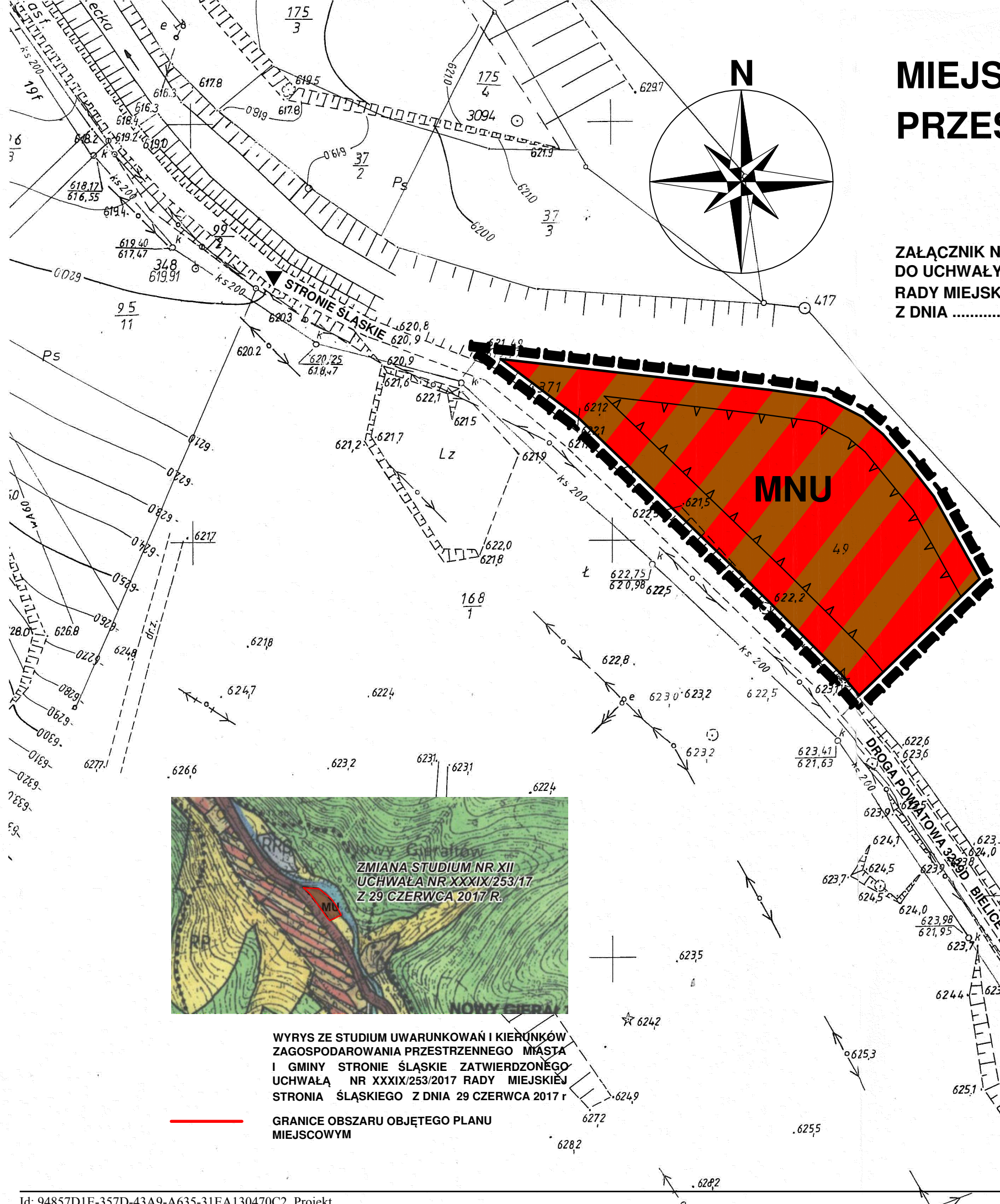


ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO  
Z DNIA .....

Województwo dolnośląskie  
Powiat: Kłodzki  
Gmina: Nowy Gieraltów  
Obwód: Nowy Gieraltów  
Skala 1:.....

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z oryginałem z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Urząd Gminy Kłodzka
Nazwa materiału zasobu	Kopie materiału zasobu
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	430.114.043
Data wykonania kopii	08.05.2017r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Anna Falkowska

Autografika w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji i Ewidencji i Kartograficznej w Kłodzku  
Oddział w Bystrzycy Kłodzkiej  
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru



**RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO PLANU**

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
- PRZEZNACZENIE TERENU
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIX/253/2017 RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO Z DNIA 29 CZERWCA 2017 r.

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANU MIEJSCOWYM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Stronia Śląskiego

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Nowy Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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 31 sierpnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 7 ust. 1,2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm. ) oraz art. 184, ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2007 r. o finansach publicznych ( Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.) 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 terenów położonych we wsi Nowy Gierałtów – Gmina Stronie Śląskie” nie zawierają żadnych zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią 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 bezpodstawne.



## Uzasadnienie

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowy Gierałtów – gmina Stronie Śląskie przystąpiono na podstawie uchwały NR XXX/190/16 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 30 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowy Gierałtów – gmina Stronie Śląskie.

Wieś Nowy Gierałtów posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą NR XVII/125/12 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z 27 lutego 2012 r. Konieczność sporządzenia zmiany miejscowego planu wsi Nowy Gierałtów nastąpiła po przeprowadzeniu szczegółowych analiz wyżej wymienionego planu oraz zaistniałych uwarunkowań i potrzeb inwestycyjnych dla obszaru objętego uchwałą.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronia Śląskiego 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.

Projekt planu miejscowego został przedłożony do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczną w Stroniu Śląskim. Po opinii Komisji j.w. zgodnie z art. 17 pkt.6 a) i b) ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany do uzgodnienia i zaopiniowania. Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2017. poz.1073 /, 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 uwzględnia 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 § 9 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,
- Specjalnego Obszaru Siedlisk Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” o kodzie PLH020016, mającego znaczenie dla wspólnoty,
- 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 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**

Obszary ochrony konserwatorskiej zostały w planie określone poprzez ustalenie ich położenia oraz wprowadzenie nakazów i zakazów, by w przypadku prowadzenia jakichkolwiek inwestycji związanych z tymi dobrami, stosować się do przepisów odrębnych.

W obrębie obszaru planu miejscowego nie występują dobra 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 terenów, 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 § 8 zasad dotyczących modernizacji i budowy infrastruktury technicznej.

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

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz

możliwości składania wniosków;

- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego;
- zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej.

#### **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 § 8 dotyczącym modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

Odnośnie 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:

Projektowane zagospodarowanie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi ewentualnie usługami turystyczno – rekreacyjnymi, nie spowoduje istotnych negatywnych zmian środowiskowych, które wpłynęłyby na stan i zasoby środowiska. Wiąże się to zarówno z nieuciążliwym charakterem proponowanego zainwestowania, jak też jego rozproszeniem i niewielką skalą obszarową. Potencjalnie negatywne oddziaływanie dotyczy w zasadzie tylko części powierzchni terenu – jego morfologii i gleb, w obrębie realizowanej nowej zabudowy. Inne zagrożenia środowiskowe ( m. in. dla wód, powietrza) wynikające ze zwiększonego pobytu ludzi, jak: hałas zanieczyszczenia komunikacyjne, produkcja ścieków i odpadów, skutecznie niweluje program planu odnoszący się do niezbędnej infrastruktury, charakteru zabudowy i zagospodarowania.

Ustalenia planu zostały podporządkowane wymogom przepisów szczególnych, powołanych dla ochrony terenów cennych przyrodniczo – obszaru Natura 2000 „ Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” i Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, a także ochrony dziedzictwa kulturowego związanego z historycznym układem wsi. Zawarte zostały one zarówno w zapisach ogólnych jak i szczegółowych rozwiązaniach, dotyczących wielkości i formy zabudowy, utrzymania istniejącej bioróżnorodności, niezbędnej infrastruktury.

Nowo projektowane zainwestowanie rozszerza jedynie nieznacznie obszar zabudowy wiejskiej w granicach historycznych układów. Nie pogorszą się warunki siedliskowe, jak też funkcjonowanie środowiska przyrodniczego zagrażające „ właściwemu” stanowi ochrony siedlisk przyrodniczych obszaru Natura 2000. Utrzymane zostaną bez zmian elementy chronionego krajobrazu Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego tj. mozaika otwartych przestrzeni rolno – leśnych, do których harmonijnie dowiązuje nowa zabudowa z elementami zieleni towarzyszącej.

Regulacje planu stanowią realizację zamierzeń gminy w zakresie polityki przestrzennej, zgodnie z zasadami ekorozwoju i zapotrzebowaniem społecznym, ustalonym w założeniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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 w zakresie budowy infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.

3) Odnośnie 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 Nowy 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.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia planu miejscowego stwierdzam, że przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską Stronia Śląskiego. Zgodnie z wymogami przepisów w/w/ ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym integralną częścią uchwały wraz z rysunkiem planu miejscowego są: 1) Załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, 2) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w sprawie realizacji zapisanych w miejscowym planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

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