

**UCHWAŁA NR XVII/125/12
RADY MIEJSKIEJ W STRONIU ŚLĄSKIM**

z dnia 27 lutego 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.)¹⁾, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)²⁾ oraz w związku z uchwałą XXXIX/239/09 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 15 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Nowy Gieraltów po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie obręb Goszów i część obrębu Strachocin (ujednolicony dokument Studium) zatwierdzony uchwałą Nr XIV/97/11 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 28 listopada 2011 roku) - Rada Miejska w Stroniu Śląskim postanawia co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Nowy Gieraltów – Gmina Stronie Śląskie.

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

1) niniejsza uchwała;

2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 - do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszego planu miejscowego są rozstrzygnięcia z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – 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.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

1) realizacja zamierzeń gminy w zakresie tworzenia warunków dla powstania nowych podmiotów gospodarczych;

2) umożliwienie realizacji zamierzeń zgodnie z uprawnieniami inwestora do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny;

3) ochrona interesu publicznego w szczególności w zakresie spełnienia wymogów wynikających z potrzeby ochrony środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;

4) uporządkowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej całości obszaru w granicach planu miejscowego;

5) zapewnienie przestrzennych, technicznych i terenowo – prawnych warunków rozbudowy układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. 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 sposobie użytkowania ściśle określonych;

c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- d) przeznaczenia terenów, oznaczonych stosownymi symbolami cyfrowymi i literowymi;
 - e) granic strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - f) granic strefy „K” ochrony krajobrazu;
 - g) granic strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
- 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. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie miejscowym - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Nowy Gierałtów - Gmina Stronie Śląskie;
- 3) przepisach 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 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) terenie - 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 numerem i symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia miejscowego 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 pkt 5 jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne;
- 8) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu;
- 9) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny w obrębie ściśle określonych linii rozgraniczających ulic, placów, wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych, ścieżek rowerowych i innych urządzeń powszechnie dostępnych lub określonych za dostępne przez samorządowe władze miejskie lub organy administracji rządowej;
- 10) odległości i strefy ograniczeń zabudowy - należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejącego lub projektowanego przeznaczenia terenu, urządzeń i sieci technicznych, dróg i ulic, wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub urządzeń, stosownie do wymaganych standardów technicznych;
- 11) zabudowie usług turystyki - należy przez to rozumieć obiekt lub zespół obiektów pełniących funkcje usług hotelarskich, gastronomii oraz związanymi z tą funkcją urządzeniami towarzyszącymi i komunikacji;
- 12) tereny usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny tras i wyciągów narciarskich oraz urządzeń sportowych, rekreacyjnych, bez zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów integralnie związanych z realizowaną funkcją;
- 13) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekt lub zespół obiektów związanych z funkcją administracji, zdrowia, handlu, gastronomii, turystyki itp.;
- 14) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 15) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynek lub budynki służące do produkcji rolniczej lub rolno – spożywczej;

- 16) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, garaży podziemnych, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych; w przypadku budynków posadowionych na zboczach i skarpach liczbę kondygnacji określa się dla frontu budynku;
- 17) drogach wewnętrznych - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi dojazdowe, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występują obowiązki Gminy dotyczące budowy, utrzymania i inne dotyczące dróg gminnych;
- 18) powierzchni terenu biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 19) powierzchni zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na działce, liczoną po zewnętrznym obrysie murów poszczególnych obiektów;
- 20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów i nie zaliczone według przepisów odrębnych do przedsięwzięć „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”;
- 21) wskaźnika zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;

§ 5. Ustalenia formalno – prawne:

1. Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Nowy Gieraltów - Gmina Stronie Śląskie jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, który określa przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu.

§ 6. Przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenów wyznaczonych w planie miejscowym ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne w następującym różnicowaniu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - b) RM /MN – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej,
 - c) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - d) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) UKr – tereny usług kultu religijnego,
 - f) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
 - g) US – tereny usług sportu i rekreacji,
 - h) R – tereny użytków rolnych,
 - i) ZL – tereny lasów,
 - j) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
 - k) ZC – tereny cmentarzy,
 - l) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - m) E – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
 - n) KP – tereny obsługi komunikacji – parkingi,
 - o) KD-L – tereny dróg lokalnych,
 - p) KD-D – tereny dróg dojazdowych,
 - q) KD-X – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
- 2) przedmiotowe tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub także na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały;

- 3) ustalenia szczegółowe w zakresie poszczególnych terenów z uwzględnieniem powyższych symboli literowych oraz podziału numerycznego zawarte są w § 8 niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są spójne z rysunkiem planu miejscowego. Dla przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji ustalenia szczegółowe zawarte są w § 10 niniejszej uchwały;
- 4) istniejąca oraz projektowana zabudowa realizowana w obrębie poszczególnych terenów wydzielonych w planie miejscowym nie może w żadnym przypadku oddziaływać znacząco na środowisko;
- 5) nie dopuszcza się realizacji zabudowy w obrębie terenów o innym przeznaczeniu niż podstawowe lub dopuszczalne;
- 6) tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania dojazdów i uzbrojenia, w zakresie wynikającym z ustaleń planu miejscowego;

§ 7. Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych z zastrzeżeniem zapisów zawartych w Rozdziale II – Ustalenia szczegółowe;
- 2) szczegółowe zasady i podziały nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do lokalizacji tych urządzeń pod warunkiem zapewnienia dojazdu do tych działek;
- 4) dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z innymi ustaleniami planu i regulacjami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się w obrębie terenów wydzielenie działek na cele dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, dróg pieszko-jezdnych lub innych ciągów komunikacyjnych. Linie rozgraniczające dróg oznaczonych symbolami KD-L, KD-D i ciągów pieszko-jezdnych KD-X będą granicami działek wyznaczonych pod te drogi.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) 16MN, 21MN, 27MN, 37MN, 45MN, 53MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 7RM/MN, 11RM/MN, 12 RM/MN, 69RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej;
- 3) 17MNU, 30MNU, 33MNU, 51MNU, 52MNU, 56MNU, 57MNU, 71MNU, 72MNU, 76MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 4) 13MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) 8UKr – tereny usług kultu religijnego;
- 6) 9UKr/Zc – tereny usług kultu religijnego z cmentarzem;
- 7) 24RU, 68RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 8) 2US, 6US, 73US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 9) 1R, 3R, 5R, 15R, 19R, 29R, 32R, 35R, 39R, 42R, 43R, 48R, 49R, 54R, 74R, 75R – tereny użytków rolnych;
- 10) 4ZL, 18ZL, 23ZL, 31ZL, 50ZL, 55ZL, 59ZL, 62ZL, 63ZL, 64ZL, 65ZL, 66ZL, 67ZL – tereny lasów;
- 11) 10ZN, 14ZN, 20ZN, 22ZN, 25ZN, 26ZN, 28ZN, 34ZN, 36ZN, 38ZN, 40ZN, 44ZN, 46ZN, 60ZN, 61ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 12) 47ZN/WS – tereny zieleni nieurządzonej z wodami powierzchniowymi;
- 13) 77WS, 78WS, 79WS, 80WS, 81WS, 82WS, 83WS, 84WS, 85WS, 86WS, 87WS – tereny wód powierzchniowych;
- 14) 70E – tereny urządzeń elektroenergetycznych;

- 15) 41KP/KD-X – tereny obsługi komunikacji – parking z ciągiem pieszo – jezdny;
- 16) 1KD-L – tereny dróg lokalnych;
- 17) 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D – tereny dróg dojazdowych;
- 18) 7KD-X, 8KD-X, 9KD-X, 10KD-X, 11KD-X, 12KD-X, 13KD-X – tereny ciągów pieszo -jezdnych.

§ 9. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1) tereny 16MN, 21MN, 27MN, 37MN, 45MN, 53MN:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi z zakresu turystyki, zieleń niska i średnio-wysoka ozdobna, mała architektura oraz urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym,
- d) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem 40° - 45 °. Główne połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, blachą dachówko podobną lub łupkiem, gontem,;
- e) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Ziemi Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu,
- f) maksymalny wskaźnik zabudowy działek do 30%;
- g) dopuszcza się lokalizację na działkach garaży i obiektów 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,
- h) szczegółowe 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%
 - powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m²,
 - szerokość frontu działki nie będzie mniejsza niż 25 m,
 - zasady o których mowa nie dotyczą działek wydzielanych pod komunikację drogową, dla których należy zachować parametry dróg określonych w §10, wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej, służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej przy czym wydzielona działka nie będzie większa niż 1000 m²,
- i) na całym obszarze wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych, poza niezbędnymi słupkami i podmurówkami o prostych formach,
- j) na działkach należy przewidzieć pojemniki na odpady komunalne,
- k) na terenie 37 MN nową zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 5,0 m od górnej krawędzi koryta rzeki. Zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy z kondygnacjami, których podłoga znajdowałaby się poniżej powierzchni terenu. W zagospodarowaniu i w zabudowie należy uwzględnić zagrożenie wystąpienia wylewu powodziowego,

2) tereny 7RM/MN, 11RM/MN, 12RM/MN, 69RM/MN:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej
- b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi z zakresu agroturystyki, zieleń ozdobna niska i średnio wysoka, elementy małej architektury i infrastruktura techniczna,
- c) na terenach dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją rolniczą oraz przetwórstwem rolno – spożywczym,
- d) szczegółowe 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%,
 - powierzchnia działki powstałej na skutek podziału dla zabudowy zagrodowej nie będzie mniejsza niż 2500 m²,
 - powierzchnia działki powstałej na wskutek podziału dla zabudowy mieszkaniowej nie będzie mniejsza niż 2000 m²,
 - szerokość frontu działki dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej nie będzie mniejsza niż 25 m,
 - zasady o których mowa nie dotyczą działek: wydzielanych pod komunikację drogową, dla których należy zachować parametry dróg określonych w §10, wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej, służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, przy czym wydzielona działka nie będzie większa niż 1000 m²,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu (min. 5 m od górnej krawędzi terenu wód powierzchniowych i min. 8 m od dróg dojazdowych),
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym,
- g) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem 40°-45°. Główne połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, blachą dachówkopodobną, łupkiem lub gontem,
- h) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Ziemi Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu;
- i) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących,
- j) maksymalny wskaźnik zabudowy działek do 30%,
- k) na działkach należy przewidzieć pojemniki na odpady komunalne,
- l) miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców w granicach poszczególnych działek,
- m) w maksymalnym stopniu należy zachować istniejącą konfigurację terenu ograniczając prace niwelacyjne w obrębie wyznaczonych działek do niezbędnego minimum,
- n) na całym obszarze planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych, poza niezbędnymi słupkami i podmurówkami o prostych formach,
- o) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków na warunkach określonych w pkt. 2 §9,
- p) na terenie zakazuje się wznoszenia nowych lub rozbudowy istniejących obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt, jeżeli w wyniku tej budowy lub rozbudowy na jednej nieruchomości:
- łączna powierzchnia zabudowy tego typu obiektów przekroczy 200 m²
 - łączna obsada przekroczy 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- 3) tereny 17MNU, 30MNU, 33MNU, 51MNU, 52MNU, 56MNU, 57MNU, 71MNU, 72MNU, 76MNU :
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi z zakresu turystyki i agroturystyki, zieleń niska i średnio- wysoka ozdobna, obiekty małej architektury oraz urządzenia towarzyszące, sportowo – rekreacyjne i infrastruktura techniczna
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym,
- d) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem 35°-45°. Główne połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, blachą dachówko-podobną, łupkiem lub gontem,

- e) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Ziemi Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu. Projektowane obiekty gabarytami, charakterem, formą architektoniczną, materiałem i detalem architektury winny nawiązywać do architektury regionalnej i historycznej zabudowy wsi,
- f) maksymalny wskaźnik zabudowy działek do 30%,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu:
- minimum 8 m od dróg lokalnych i dojazdowych,
 - minimum 5 m od górnej krawędzi terenów wód powierzchniowych,
- h) dopuszcza się lokalizację na działkach garaży i obiektów gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym. Wysokość zabudowy i kondygnacja. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połączy takim jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców w granicach poszczególnych działek,
- i) dla większych obszarów, powyżej 1 ha zaleca się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu. Komunikację kołową i pieszą należy rozwiązać w oparciu o wewnętrzne drogi dojazdowe włączone do istniejącej sieci dróg lokalnych i dojazdowych,
- j) na działkach należy przewidzieć pojemniki na odpady komunalne,
- k) na całym obszarze w granicach planu miejscowego wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, w tym również z prefabrykowanych, poza niezbędnymi słupkami i podmurówkami o prostych formach,
- l) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w pkt 2 §9,
- m) szczegółowe 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%
 - powierzchnia działki powstałej na skutek podziału dla zabudowy mieszkaniowej nie będzie mniejsza niż 2000 m²,
 - powierzchnia działki powstałej na wskutek podziału dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej nie będzie mniejsza niż 2500 m²,
 - szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej nie będzie mniejsza niż 25 m,
 - zasady o których mowa nie dotyczą działek: wydzielanych pod komunikację drogową, dla których należy zachować parametry dróg określonych w §10, wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej, służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej przy czym wydzielona działka nie będzie większa niż 1000 m².
- 4) teren 13 MW:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszcza się jedynie modernizację i remonty bieżące bez możliwości rozbudowy,
 - c) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się;
- 5) teren 8 UKr:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren usług kultu religijnego,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi turystyki, zieleń ozdobna, obiekty małej architektury,
 - c) na terenie dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy,
 - d) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się;
- 6) teren 9 UKr/ZC:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren usług kultu religijnego z terenem cmentarza,

- b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń ozdobna niska i średnio – wysoka, obiekty małej architektury i obiekty towarzyszące obiektowi sakralnemu,
 - c) zakazuje się na terenie wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych poza obiektami związanymi z funkcją kultu religijnego,
 - d) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się;
- 7) teren 24 RU, 68 RU:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (gospodarka rybacka, stawy hodowlane itp.),
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa i usługowa związana z funkcją turystyki i rekreacji, zieleń ozdobna, obiekty małej architektury i urządzenia sportowo – rekreacyjnego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu (min. 5 m od górnej krawędzi ciekłu wodnego i min. 8 m od drogi lokalnej),
 - d) szczegółowe 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%,
 - powierzchnia działki powstałej na skutek podziału dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie będzie mniejsza niż 2000 m²,
 - szerokość frontu działki nie będzie mniejsza niż 25 m,
 - zasady o których mowa nie dotyczą działek wydzielanych pod komunikację drogową dla których należy zachować parametry dróg określonych w §10, wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
- 8) teren 2US:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia rekreacyjne związane z wypoczynkiem i rekreacją typu wiaty, ławki, tymczasowe obiekty sanitarne, miejsca grillowania itp.;
 - c) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 9) teren 6US:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji – ośrodek jeździecki wraz z hodowlą koni;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa i gospodarcza, urządzenia rekreacyjno – sportowe, mała architektura, zieleń ozdobna niska i średnio – wysoka, oraz obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową i infrastrukturą techniczną;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu - 8 m od dróg dojazdowych;
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalno – usługowych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych z poddaszem użytkowym;
 - e) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem 35°-45°. Główne połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, blachą dachówkopodobną lub innymi materiałami naturalnymi takimi jak łupek i gont;
 - f) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Ziemi Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu w nawiązaniu do architektury regionalnej;
 - g) garaże należy projektować jako wbudowane w budynek;
 - h) maksymalny wskaźnik zabudowy działek do 40%;
 - i) na działkach należy przewidzieć pojemniki na odpady bytowe;

- j) miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców w granicach terenu;
 - k) w maksymalnym stopniu należy zachować istniejącą konfigurację terenu ograniczając prace niwelacyjne w obrębie wyznaczonych działek do niezbędnego minimum;
 - l) na całym obszarze wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych, poza niezbędnymi słupkami i podmurówkami o prostych formach;
 - m) szczegółowe 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%
 - powierzchnia działki powstałej na wskutek podziału dla zabudowy gospodarczej nie będzie mniejsza niż 2500 m²,
 - powierzchnia działki powstałej na wskutek podziału dla zabudowy mieszkaniowej nie będzie mniejsza niż 2000 m²,
 - szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie będzie mniejsza niż 25 m,
- 10) teren 73US:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej w zakresie komunikacji i usług sportu - wyciągi , trasy zjazdowe;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące z infrastrukturą techniczną związane z wyciągami i usługami turystyki oraz inne urządzenia sportowo – rekreacyjne;
 - c) na terenie zakazuje się jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej za wyjątkiem pomieszczeń do obsługi urządzeń wymienionych w podpunktach a i b (np. kabiny obsługi wyciągów);
 - d) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 11) tereny 1R, 3R, 5R, 15R, 19R, 29R, 32R, 35R, 39R, 42R, 43R, 48R, 49R, 54R, 74R, 75R:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny użytków rolnych z drogami gospodarczymi transportu rolnego i leśnego;
 - b) na terenach rolnych należy pozostawić istniejące zadrzewienia oraz naskarpowe zakrzewienia;
 - c) zakazuje się jakichkolwiek lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - d) na terenie zakazuje się jakichkolwiek zabudowy z wyjątkiem obiektów oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 12) tereny 4ZL, 18ZL, 23ZL, 31ZL, 50ZL, 55ZL, 59ZL, 62ZL, 63ZL, 64ZL, 65ZL, 66ZL, 67ZL:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów i urządzeń gospodarki leśnej oraz niezbędnych dróg związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
 - c) na terenie lasów zakazuje się jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej nie związanej z gospodarką leśną;
 - d) gospodarkę leśną należy prowadzić w sposób nie zagrażający wartościom przyrodniczym i krajobrazowym na podstawie planów urządzenia lasów na zasadach uzgodnionych z administracją lasów państwowych;
 - e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 13) tereny 10ZN, 14ZN, 20ZN, 22ZN, 25ZN, 26ZN, 28ZN, 34ZN, 36ZN, 38ZN, 40ZN, 44ZN, 46ZN, 60ZN, 61ZN:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;
 - b) użytkowanie terenów pozostawia się bez zmian;
 - c) zakazuje się zabudowy kubaturowej;

d) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

14) teren 47ZN/ WS:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej z wodami powierzchniowymi;
- b) nakazuje się zachowanie bez zmian koryta cieków naturalnych;
- c) dopuszcza się przebudowę i odbudowę urządzeń cieków naturalnych pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami odrębnymi oraz warunkiem, że przebudowa nie zmieni przepływu wód w ciekach naturalnych;
- d) nakazuje się konserwację budowli i urządzeń związanych z obsługą gospodarki wodnej cieków naturalnych oraz prowadzenia konserwacji i pielęgnacji zieleni na skarpach;
- e) nakazuje się renowację koryta cieków naturalnych i utrzymanie jego stałej drożności;
- f) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej do koryta cieków naturalnych umożliwiając prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych;
- g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

15) tereny 77WS, 78WS, 79WS, 80WS, 81WS, 82WS, 83WS, 84WS, 85WS, 86WS, 87WS:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych wraz ze skarpami i przyległymi gruntami oraz związanych z nimi urządzeń hydrotechnicznych;
- b) nakazuje się zachowanie bez zmian koryta cieków naturalnych,
- c) dopuszcza się przebudowę i odbudowę urządzeń cieków naturalnych pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami odrębnymi oraz warunkiem, że przebudowa nie zmieni przepływu wód w ciekach naturalnych;
- d) nakazuje się konserwację budowli i urządzeń związanych z obsługą gospodarki wodnej cieków naturalnych oraz prowadzenia konserwacji i pielęgnacji zieleni na skarpach;
- e) nakazuje się renowację koryta cieków naturalnych i utrzymanie jego stałej drożności;
- f) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej do koryta cieków naturalnych umożliwiając prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych;
- g) dopuszcza się budowę nowych mostów i kładek pod warunkiem, że ich rozwiązania będą uwzględniały zagrożenia powodziowe;
- h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

16) teren 70E:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych,
- b) użytkowanie terenu pozostawia się bez zmian;
- c) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

17) teren 41KP/KD-X:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi komunikacji – parking z ciągiem pieszo- jezdny (droga widokowa);
- b) przeznaczenie dopuszczalne- urządzenia i obiekty związane z obsługą funkcji podstawowej, zieleni ozdobna, mała architektura;
- c) stanowiska parkingowe dla samochodów należy projektować wg standardów projektowych i technicznych dla trwałego urządzenia parkingów;
- d) nawierzchnię utwardzoną miejsc parkingowych dróg manewrowych należy izolować od podłoża gruntowego materiałem nieprzepuszczającym wody;
- e) miejsca parkingowe wyposażać w kanalizację ścieków z wód opadowych i roztopowych oraz urządzenia do oczyszczania w/w ścieków;

f) zakaz budowy obiektów kubaturowych oprócz obiektów tymczasowych związanych z funkcją podstawową typu wiaty, zadaszenia itp;

g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

§ 10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie układem komunikacji kołowej istniejącej i projektowanej oraz wspomagająco ciągami pieszo-jezdnymi;

2) droga lokalna 1KD-L (droga powiatowa NR 3229D)

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10-12 m,

3) drogi dojazdowe 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,

- szerokość jezdni – 5-6 m,

4) ciągi pieszo-jezdne 7KD-X, 8KD-X, 9KD-X, 10KD-X, 11KD-X, 12KD-X, 13KD-X

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m,

- na ciągach pieszo-jezdnymi, które przekraczają koryto rzeki i innych cieków należy zapewnić odpowiednie warunki do przepływu wód;

5) w odniesieniu do dróg publicznych ustala się:

- docelowo jezdnie dróg muszą mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych,

- zjazdy z dróg muszą być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i ciągami rowerowymi oraz z maksymalnym zachowaniem, istniejących zadrzewień,

- dopuszcza się przekraczanie przez drogi publiczne lub prowadzenie w zasięgu ich pasów drogowych cieków wód powierzchniowych w sposób nie kolidujący z wymogami ochrony przeciwpowodziowej,

- pozostałe zasady zagospodarowania na terenach dróg muszą być zgodne z innymi regulacjami niniejszej uchwały,

- wzdłuż komunikacji kołowej należy przewidzieć ścieżki rowerowe.

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- ustala się linie podziałów zgodne z parametrami dróg określonymi w § 10 i liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

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

1) jako elementy infrastruktury technicznej terenu ustala się istniejące i planowane: działki, obiekty, urządzenia techniczne, sieci nadziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, które służą lub będą służyć zaopatrzeniu terenów zabudowy i gospodarowania w energię elektryczną, wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych, przyłącza teletechniczne oraz odprowadzeniu ścieków bytowych, opadowych, komunalnych lub przemysłowych;

2) dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii obiektów, urządzeń technicznych i sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi z zakresu infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą powodowały znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zasadę sytuowania nowych odcinków sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, po uzyskaniu zgody i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę drogi dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń i budowli na innych terenach przeznaczenia podstawowego pod warunkiem nie zakłócenia funkcji tych terenów i po uzyskaniu zgody właścicieli lub zarządców;

4) do istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń technicznych nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu dla ich zarządców, w celu nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy na warunkach uzgodnionych z właścicielami terenów;

- 5) wszelkie obiekty infrastruktury technicznej, a w szczególności wod – kan, elektryczne, należy realizować zgodnie z opracowaniami rozwoju gminnej infrastruktury technicznej;
- 6) nowe linowe elementy infrastruktury technicznej na obszarach zabudowy w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej należy realizować jako podziemne. Dopuszcza się w tym zakresie odstępstwo dla realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych do czasu ich skablowania;
- 7) w sąsiedztwie sieci obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować ograniczenie w użytkowaniu i zagospodarowaniu przyległych obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów nad urządzeniami podziemnymi i przed liniami elektroenergetycznymi i ich sąsiedztwie o takim charakterze, który prowadziłby do uszkodzenia linii.

2. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do celów spożywczych i gospodarczych

- 1) 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.

3. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków do:

- 1) istniejącego kolektora Ø 200 we wsi Nowy Gieraltów;
- 2) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż bytowe lub komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w poprzednim punkcie; po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci;
- 3) wszelkie drogi, place, w tym składowe, miejsca postojowe, dojazdy o utwardzonej nawierzchni muszą być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 4) wody opadowe i roztopowe, o których mowa w poprzednim punkcie, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, muszą być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze objętym planem miejscowym lub poza jego granicami;

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

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

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić w odrębnych pojemnikach i kontenerach, usytuowanych na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy, stwarzając warunki segregacji tych odpadów na miejscu;
- 2) nakazuje się systematyczne opróżnianie pojemników i kontenerów, określonych w pkt 1 niniejszego ustępu, przez specjalistyczną służbę komunalną;
- 3) ustala się, że odpady komunalne będą w całości wywożone na komunalne składowisko odpadów;
- 4) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6. 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 wysoko sprawnych, 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, takich jak: kolektory słoneczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu lub z fermentacji bioodpadów wytwarzanych w danych gospodarstwach domowych.

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

8. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną projektowanej zabudowy z istniejących obiektów, urządzeń sieci elektroenergetycznych, rozbudowanych przez właściciela sieci 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;
- 2) ustala się zasadę wyposażenia projektowanej zabudowy w przyłącza teletechniczne przy udziale istniejących sieci funkcjonujących w gminie operatorów, rozbudowanej przez właściciela tych sieci o nowe jej odcinki;
- 3) na rysunku planu miejscowego zaznaczono napowietrzne linie energetyczne 20 KV ze strefą ochronną wolną od zabudowy,
- 4) zaleca się przebudowę sieci napowietrznych na podziemne.

9. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

10. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na środowisko.

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

- 1) teren objęty planem miejscowym leży w granicach:
 - a) Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,
 - b) Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika”,
 - c) Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”,
 - d) strefie ochronnej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu z dnia 31 marca 1974 roku Nr RLS gw I 053/17/74,
 - e) strefie ochrony pośredniej „Violetta” Stronie Śląskie, ustanowionej decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Wałbrzychu nr OS.IV – 6210/83/93 z dnia 20.12.1993 r. dla której należy respektować nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w w/w decyzji.
- 2) realizacja projektowanej zabudowy nie może naruszać zasad ochrony środowiska obowiązujących dla tych obszarów ochronnych, ani pogorszyć stanu lub uszczuplić jego zasobów i walorów oraz uwzględniać występujące w granicach planu i jego sąsiedztwa stanowiska roślin ochronnych i zwierząt oraz siedliska o dużej wartości przyrodniczej. Na rysunku planu miejscowego naniesiono chronione i rzadkie gatunki roślin oraz zwierząt uwzględniając wyniki inwentaryzacji przyrodniczej „FULICA – Jankowski”;
- 3) realizacja ustaleń planu w granicach Projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 wymagać będzie przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w ustawie o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, realizacja wyznaczonego zainwestowania terenu pod zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą , w tym usługi z zakresu turystyki (MN, RM/MN, MN/U, RU), usługi sportu i rekreacji (US), infrastrukturę techniczną z zakresu komunikacji i usług sportu – wyciągi, trasy narciarskie oraz urządzenia im towarzyszące (73US), obsługę komunikacji – parkingi samochodowe, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą (KP), drogi lokalne, dojazdowe i ciągi pieszo – jezdne (KD-L, KD-D, KD-X) – możliwa będzie po przeprowadzeniu procedury oceny oddziaływania na środowisko, która wykaże brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;
- 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) zachować zadrzewienia występujące wzdłuż istniejących dróg;
- 7) zaleca się na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych przed przystąpieniem do prac budowlanych przeprowadzić odpowiednie badania geologiczno – inżynierskie;
- 8) ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego:

- a) realizacja projektowanej zabudowy położona w strefie „k” ochrony krajobrazu winna być podporządkowana ochronie krajobrazu kulturowego i przyrodniczego ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania widoczności krajobrazu, osi widokowych oraz zachowania istniejących kompleksów zieleni,
- b) architektura, proporcje brył oraz formy i nachylenie dachów a także detale, kolorystyka winny nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,
- c) uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów dla sąsiadujących obszarów, które przeznaczono dla obiektów chronionych,
- d) ograniczenie, o którym mowa w poprzednim ustępie nie dotyczy obiektów, dla których można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania”,
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
- a) dla terenów wyznaczonych w planie obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach a mianowicie:
- tereny kategorii „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - tereny kategorii „U” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - tereny kategorii „MNU” zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - tereny kategorii „RM” zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
- b) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych wzdłuż dróg oraz na obszarach innych obiektów, na obrzeżu których występują przekroczenia norm akustycznych wkomponowanych w środowisko oraz umożliwiające migrację drobnych zwierząt,
- c) uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów dla sąsiadujących obszarów, które przeznaczono dla obiektów chronionych, kalizację, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie nieuciążliwe;
- d) ograniczenie, o którym mowa w poprzednim ustępie nie dotyczy obiektów, dla których można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania”,
- e) budynki z pomieszczeniami na pobyt ludzi muszą być usytuowane poza zasięgiem uciążliwości powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub dopuszczone w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w tych obiektach rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywołanych ruchem na drogach publicznych oraz wewnętrznych,
- f) na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, lub na których dopuszczono jej lokalizację, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie nieuciążliwe;
- 10) Ze względu na zagrożenie powodziowe na rysunku planu miejscowego zostały wskazane granice:
- a) zasięgu powodzi 1997 r. gdzie w zagospodarowaniu i w zabudowie należy uwzględnić zagrożenie wystąpienia wylewu powodziowego, w obszarze którego:
- zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy z kondygnacjami, których podłoga znajdowałaby się poniżej powierzchni terenu,
 - w zagospodarowaniu i w zabudowie należy uwzględnić zagrożenie wystąpienia wylewu powodziowego;
- 11) Zasady i ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w granicach opracowanego planu miejscowego znajdują się:
- obszary i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków w stosunku do których obowiązują przepisy odrębne tj. – Kościół filialny p.w. św. Jana Chrzciciela nr rejestru zabytków 869 z dnia 05.05.1961r. Dla tego obiektu i obszaru zamiar prowadzenia wszelkich robót inwestycyjnych i remontowych, dokonanie podziału geodezyjnego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, obszary i zabytki nieruchome figurujące w wykazie gminy Stronie Śląskie dla wsi Nowy Gierałtów (obiekty te i zespoły zostały oznaczone na rysunku planu miejscowego)

- Miejscowość	- Nr	- Obiekt
---------------	------	----------

- Nowy Gierałtów	-	- kaplica przybramna przy kościele
- Nowy Gierałtów	-	- mur kościelny z bramą
- Nowy Gierałtów	-	- cmentarz przykościelny
- Nowy Gierałtów	- 1	- dom mieszkalno - gospodarczy
- Nowy Gierałtów	- 2	- dom mieszkalny
- Nowy Gierałtów	- 3	- dom wypoczynkowy - Energomnotażowiec
- Nowy Gierałtów	- 5	- dom mieszkalny
- Nowy Gierałtów	- 5	- stodoła w zespole
- Nowy Gierałtów	- 5	- budynek gospodarczy w zespole
- Nowy Gierałtów	- 6	- dom mieszkalny
- Nowy Gierałtów	- 7	- dom mieszkalny
- Nowy Gierałtów	- 9	- dom mieszkalno - gospodarczy
- Nowy Gierałtów	- pomiędzy nr 11 i 13	- kalpiczka przydrożna
- Nowy Gierałtów	- 12	- dom mieszkalny
- Nowy Gierałtów	-16	- dom mieszkalny
- Nowy Gierałtów	- 17	- dom mieszkalno - gospodarczy
- Nowy Gierałtów	- 20	- dom mieszkalny
- Nowy Gierałtów	- 20	- stodoła w zespole
- Nowy Gierałtów	- 21	- dom mieszkalno - gospodarczy
- Nowy Gierałtów	- 22	- Zakładowy Ośrodek Wczasów "Łabędzianka"
- Nowy Gierałtów	- 26	- dom mieszkalny
- Nowy Gierałtów	- 26	- budynek gospodarczy w zespole

W odniesieniu do tych obiektów obowiązują następujące ustalenia:

nakazuje się zachowanie pierwotnych brył budynków, w tym form dachów, pierwotnego układu i wystroju elewacji oraz pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej,

nakazuje się zachowanie pierwotnego pokrycia dachów, a jeżeli pierwotnym pokryciem nie była blacha miedziana lub czerwona dachówka ceramiczna dopuszcza się zastąpienie pierwotnego pokrycia czerwoną dachówką ceramiczną, za wyjątkiem pokryć eternitem,

zakazuje się dokonywania zmian wyglądu budynków w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,

przy remoncie elewacji nakazuje się odtworzenie pierwotnych podziałów, detali, faktur i kolorów, przy wymianie stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej nakazuje się dostosowywać nową do pierwotnej formy tych elementów oraz do występujących w nich podziałów,

przy wymianie pokrycia dachów nakazuje się zachowanie lub przywracanie pierwotnego rodzaju pokrycia, w zakresie formy i materiałów, za wyjątkiem pokryć eternitem,

zakazuje się umieszczania na elewacjach frontowych przewodów kominowych i wentylacyjnych,

wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy zabytkach, jak i w ich otoczeniu, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu,

- historyczny układ ruralistyczny dla miejscowości Nowy Gierałtów (oznaczony na rysunku planu miejscowego), dla obszaru zabytkowego historycznego układu ruralistycznego obowiązują następujące ustalenia:

zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, placów, zespołów zabudowy, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz ruralistycznych oraz kompozycji zieleni,

nawiązanie planowanego układu przestrzennego do układu ukształtowania historycznego,

nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, materiałów oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,

nie dopuszcza się lokalizowania ogrodzeń prefabrykowanych – betonowych,

- obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach siedliska – stanowisko archeologiczne Nowy Gierałtów 1/1/97-28 z okresu średniowiecza (oznaczone na rysunku planu miejscowego),

b) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się w planie miejscowym strefę „A” Ochrony Konserwatorskiej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego, dla terenów i obiektów w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:

- nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego i konserwację jego głównych elementów oraz odtworzenie historycznych nawierzchni,

- nakazuje się utrzymanie historycznych podziałów własnościowych,

- w przypadku nowych inwestycji w zakresie kształtowania bryły i detalu architektonicznego nakazuje się stosować rozwiązania architektoniczne nawiązujące do historycznej zabudowy miejscowości,

- projektowane budynki winny posiadać wysokie walory architektoniczne w zakresie technologii i materiału;

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości

- 1) konsekwencją uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wzrost wartości nieruchomości w granicach opracowania planu;
- 2) ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości
- 3) określona powyżej stawka procentowa jest podstawą naliczania i pobrania jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości przy zbyciu nieruchomości, dla Gminy Stronie Śląskie

§ 14. Ustalenia końcowe

- 1) Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.
- 2) Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.
- 3) Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
- 4) Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Ryszard Suliński

Uzasadnienie

Uzasadnienie Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Nowy Gierałtów – gmina Stronie Śląskie przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIX/235/09 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskiem z dnia 15.06.2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Nowy Gierałtów. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie obręb Goszów i część obrębu Strachocin (ujednolicony dokument Studium) zatwierdzony uchwałą Nr XIV/97/11 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskiem z dnia 28 listopada 2011 roku. Projekt planu miejscowego został opracowany na mapach w skali 1:2000 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, - spowoduje potrzeby wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, - nie da podstaw do wystąpienia o odszkodowania. W planie miejscowym wzięto pod uwagę ustalenia oraz uzgodnienia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla gminy Stronie Śląskie, oraz inwentaryzacji przyrodniczej 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 zminimalizowanie niekorzystnych skutków dla środowiska. Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego dopełnione zostały wymogi formalno – prawne wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.). Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia o których mowa w art. 17 pkt 6 i 7 ustawy. Zgłoszone w trakcie uzgodnienia i opiniowania planu miejscowego uwagi zostały uwzględnione w ustaleniach planu. W wyznaczonym i ogłoszonym terminie wyłożenia i przeprowadzonej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego oraz w ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu planu nie zgłoszono uwag do w/w planu. Zgodnie z wymogami przepisów w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym integralną częścią uchwały są: 1) Załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, 2) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za uzasadnione.

Przewodniczący Rady

Ryszard Suliński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/125/12
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 27 lutego 2012 r.

rysunek

Załącznik Nr arkusz 1 do Uchwały Nr XVII/125/12
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznikarkusz 1.jpg

nowy gier ark1 KOL

Załącznik Nr arkusz 2 do Uchwały Nr XVII/125/12
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznikarkusz 2.jpg

nowy gier ark2 KOL

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/125/12
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2 do uchwały

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/125/12
Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim
z dnia 27 lutego 2012 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3 do uchwały