

**UCHWAŁA NR LV/362/18  
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, dla wybranego terenu położonego we wsi Stary Gieraltów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/254/17 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, dla wybranego terenu położonego we wsi Stary Gieraltów, **Rada Miejska Stronia Śląskiego uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się zmianę nr XV „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, dla terenu położonego we wsi Stary Gieraltów.

**§ 2.** Zmianą nr XV „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie” obejmuje się teren położony we wsi Stary Gieraltów, zawarty w granicach działek ewidencyjnych: nr 366, nr 364/1 i części działki nr 365AM.2.

**§ 3.** Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Załącznik nr 1 - Ujednolicony tekst zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie” z uwzględnieniem zmiany nr XV, określonej w § 2 niniejszej uchwały.

2. Załączniki nr 2 i 2a - Ujednolicony rysunek zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie” z uwzględnieniem zmiany nr XV, określonej w § 2 niniejszej uchwały.

3. Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Stronia Śląskiego o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, sporządzonego dla wybranego terenu położonego we wsi Stary Gieraltów.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Ryszard Wiktor**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LV/362/18  
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE  
UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM**

z uwzględnieniem zmiany nr XV,  
wprowadzonej dla wybranego terenu położonego we wsi Stary Gierałtów, zawartego w granicach  
działek ewidencyjnych nr 366, nr 364/1 i części działki nr 365 AM.2.

Stronie Śląskie, sierpień 2018 r.

**ZMIANA „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE”,  
DLA WYBRANEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI STARY GIERAŁTÓW**

Zmiana „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, dla wybranego terenu położonego we wsi Stary Gierałtów, zawartego w granicach działek ewidencyjnych: nr 366, nr 364/1 AM.2 i część działki nr 365 AM.2 składa się z:

- TEKSTU ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE”
- RYSUNKU ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE”

**TEKST ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE” ZAWIERA W SWEJ TREŚCI:**

**I. USTALENIA WPROWADZAJĄCE:**

1. Podstawa formalna sporządzenia zmiany studium
2. Granica terenu objętego zmianą studium
3. Główne podstawy prawne sporządzenia zmiany studium
4. Wykorzystane materiały wejściowe
5. Status prawny „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie.

**II. UWARUNKOWANIA:**

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu objętego zmianą studium
2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
4. Stan dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych
6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i jej mienia
8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

9. Stan prawny gruntu
10. Występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

### **III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:**

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu i uzdrowisk
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
6. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami „planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – perspektywa 2020” i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
15. Obszary zdegradowane
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania wynikających w gminie
18. Inne ustalenia.

### **IV. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

**ZMIANA „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE”,  
DLA WYBRANEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI STARY GIERAŁTÓW**

**TEKST ZMIANY STUDIUM:**

**I. USTALENIA WPROWADZAJĄCE:**

**1. Podstawa formalna sporządzenia zmiany studium:**

uchwała nr XXXIX/254/17 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, dla wybranego terenu położonego we wsi Stary Gierałtów.

**2. Granica terenu objętego zmianą studium.**

Zmianę studium sporządzono dla terenu położonego we wsi Stary Gierałtów, zawartego w granicach działek ewidencyjnych: nr 366, nr 364/1 i część działki nr 365 AM.2.

Powierzchnia terenu wynosi ca 0,9 ha.

**3. Główne podstawy prawne sporządzenia zmiany studium:**

- 1) **ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.);
- 2) **ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
(tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.);
- 3) **ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 1202);
- 4) **ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko**  
(tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.);
- 5) **ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 799);
- 6) **ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 142 ze zm.);
- 7) **ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.);
- 8) **ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 788 ze zm.);
- 9) **ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.);
- 10) **ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 ze zm.);
- 11) **ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**  
(tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.);
- 12) **ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 1152);
- 13) **ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach**

- (tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 1289 ze zm.);
- 14) **ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 992);
- 15) **ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie**  
(tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 954.);
- 16) **ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm.);
- 17) **ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 1260 ze zm.);
- 18) **ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 220 ze zm.);
- 19) **ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 1907 ze zm.);
- 20) **ustawa z dnia 10 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 2062 ze zm.);
- 21) **ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii**  
(tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 1269 ze zm.);
- 22) **ustawa z dnia 15 maja 2015 r. o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz niektórych fluorowych gazach cieplarnianych**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 1951);
- 23) **ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 121);
- 24) **rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**  
(Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233);
- 25) **rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**  
(tekst jednolity – Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.);
- 26) **rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego nr 6 z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego**  
(Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2008 r. nr 303 poz. 3492);
- 27) **Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Góry Białskie i Grupa Śnieżnika – PLH020016,**  
ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 24 grudnia 2014 r.  
(Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 5459);
- 28) **rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu nr 2/2011 z dnia 10 marca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęć wody powierzchniowej w Nowej Morawie i Starej Morawie na obszarze Gminy Stronie Śląskie**  
(Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2011 r. nr 66 poz. 998);
- 29) **Uchwała nr LII/1884/14 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 lipca 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Stronie Śląskie**

Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 3349).

#### **4. Wykorzystane materiały wejściowe:**

- 1) **Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – perspektywa 2020,**  
przyjęty uchwałą nr XLVIII/1622/14 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 2448);
- 2) **Mapa Głównych Zbiorników Wód Podziemnych**  
wydana w 2007 r. przez Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie wraz ze zm.;
- 3) **Mapy zagrożenia powodziowego,**  
sporządzona w 2015 r. przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej;
- 4) **Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry - aktualizacja**  
(Dz. U. z 2016 r. poz. 1967);
- 5) **Plan zagospodarowania przestrzennego Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,**  
uchwalony rozporządzeniem Wojewody Wałbrzyskiego nr 3/93 z dnia 30 kwietnia 1993 r.;
- 6) **Opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru województwa dolnośląskiego,**  
praca zbiorowa sporządzona w 2005 r.;
- 7) **Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru miasta i gminy Stronie Śląskie,** sporządzone w 1982 r. przez „Geoprojekt” Wrocław i w 2003 r. przez „Bau-projekt” Wrocław;
- 8) **Inwentaryzacja przyrodnicza Gminy Stronie Śląskie,**  
sporządzona w 2002 r. przez zespół naukowy pod kierownictwem W. Fulicę – Jankowskiego, wzbogacona w 2017 r. o aktualne dane dotyczące siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, uzyskane z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu;
- 9) **Ocena aktualności „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”**  
przyjęta uchwałą nr LV/353/10 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 8 listopada 2010 r.
- 10) **Ekspertyza przyrodnicza – weryfikacja występowania siedlisk przyrodniczych oraz chronionych roślin i grzybów na wybranych obszarach położonych na terenie Gminy Stronie Śląskie,**  
opracowana w 2017 r. przez M. Smoczyka;
- 11) **Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych gminy, niezbędne w toku przeprowadzonej zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”,**  
sporządzone przez Dolnośląskie Biuro Projektowania Urbanistycznego we Wrocławiu;
- 12) **Wieloletnia prognoza finansowa Gminy Stronie Śląskie na lata 2016 – 2022,**  
przyjęta uchwałą nr XVI/102/15 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 30 grudnia 2015 r.
- 13) **Strategia rozwoju Gminy Stronie Śląskie na lata 2013 – 2022,**  
przyjęta uchwałą nr XXX/250/13 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 kwietnia 2013 r.;
- 14) **Program ochrony środowiska Gminy Stronie Śląskie,**  
sporządzony w 2005 r. przez Regioplan Wrocław,
- 15) **Prognoza oddziaływania na środowisko, wzbogacona o elementy z zakresu opracowania ekofizjograficznego podstawowego,**  
sporządzone w 2018 r. przez Biuro Planowania Przestrzennego s.c. w Kłodzku.

#### **5. Status prawny „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”.**

Polityka przestrzenna na obszarze gminy jest prowadzona w oparciu o „studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”.

Ten dokument planistyczny na przestrzeni ubiegłych lat podlegał zmianom i kolejnym całościowym lub jednostkowym modyfikacjom. Wersja pierwotna „studium ...” była uchwalona przez Radę Miejską w Stroniu Śląskim uchwałą nr XI/65/99 z dnia 28 lipca 1999 r. a zmiana jego ustaleń została uchwalona w drodze uchwały nr X/74/03 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 8 lipca 2003 r. (I zmiana).

Kolejne jednostkowe zmiany ustaleń „studium ...” zostały do niego wprowadzone na podstawie następujących uchwał Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim:

- nr XXXI/183/05 z dnia 4 lipca 2005 r. - II zmiana; dotycząca części obszaru wsi Stronie Śląskie,
- nr IX/68/07 z dnia 28 maja 2007 r. - III zmiana; dotycząca obszaru góry Młyńsko,
- nr XXVI/168/08 z dnia 25 sierpnia 2008 r. - IV zmiana; dotycząca części obszaru wsi Stara Morawa,
- nr XLII/259/09 z dnia 28 września 2009 r. - V zmiana; dotycząca części obszaru wsi Stara Morawa,
- nr XLVIII/290/10 z dnia 22 lutego 2010 r. - VI zmiana; dotycząca części obszaru wsi Stary Gierałtów,
- nr LV/354/10 z dnia 8 listopada 2010 r. - VII zmiana; dotycząca części obszaru wsi Kamienica i Bolesławów.

Zmiana VIII jest całościową zmianą „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”. Została ona uchwalona uchwałą nr XII/82/11 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 29 września 2011 r. Zgodnie z treścią tej uchwały tracą moc podjęte wcześniej uchwały Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim: nr XI/65/99 z dnia 28 lipca 1999 r. i nr X/74/03 z dnia 8 lipca 2003 r.; wymienione na początku tego rozdziału.

Do całościowej zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie” uchwalonej, jak podano powyżej uchwałą nr XII/82/11 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim 29 września 2011 r., zostały wprowadzone następujące jednostkowe zmiany; kolejnymi uchwałami Rady Miejskiej Stronie Śląskiego, a mianowicie:

- uchwała nr XIII/91/11 z dnia 31 października 2011 r. - IX zmiana; dotycząca części obszaru wsi Stary Gierałtów,
- uchwała nr XIV/97/11 z dnia 28 listopada 2011 r. - X zmiana; dotycząca obrębu Goszów i części obrębu Strachocin,
- uchwała nr XXXVII/292/13 z dnia 25 listopada 2013 r. - XI zmiana; dotycząca części obszaru wsi Sienna, **od przedmiotowej zmiany studium a także całościowej zmiany studium odstąpiono na podstawie uchwały nr XX/120/16 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 30 marca 2016 r.**,
- uchwała nr XXXIX/253/17 z dnia 29 czerwca 2017 r. - XII zmiana dotycząca części obrębu wsi Nowy Gierałtów,
- uchwała nr XLVII/302/18 z dnia 29 stycznia 2018 r. - XIII zmiana w obrębie Stronie Lasy, dotycząca podziemnej trasy turystyczno – edukacyjnej w byłej kopalni uranu i fluorytu w Kletnie,
- uchwała nr LII/336/18 z dnia 30 maja 2018 r. - XIV zmiana dotycząca części wsi obrębu Kletno.

Przyjmując powyższą numerację, niniejsza zmiana „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, dla wybranego terenu położonego we wsi Stary Gierałtów jest XV zmianą jego ustaleń.

Jednocześnie należy stwierdzić, że zgodnie z cytowaną wyżej uchwałą nr XX/120/16 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 30 marca 2016 r. odstąpiono również od sporządzenia całościowej zmiany „studium ...”, którą podjęto na podstawie uchwały nr XLIII/340/14 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 28 kwietnia 2014 r.

Zgodnie z przedstawioną powyżej sytuacją dotychczas obowiązującym dla obszaru Gminy Stronie Śląskie dokumentem planistycznym jest ujednoczony tekst i rysunek „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie” uchwalony uchwałą nr LII/336/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 30 maja 2018 r.

Powyższe uwarunkowanie prawne zmieni się po uchwaleniu projektu niniejszej zmiany studium dla części wsi Stary Gierałtów (zmiana nr XV). Wówczas będzie obowiązywał ujednoczony tekst i rysunek „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, stanowiące załączniki do stosownej uchwały Rady Miejskiej Stronia Śląskiego.

## II. UWARUNKOWANIA:

### 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenia terenu objętego zmianą studium

Zmianą „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie” obejmuje się teren położony we wsi Stary Gierałtów, zawarty w granicach działek ewidencyjnych: nr 366, nr 364/1 AM.2 oraz części istniejącej nieutwardzonej drogi gminnej, zawartej w granicach działki ewidencyjnej nr 365 AM.2. Działki: nr 366 o powierzchni 0,09 ha i nr 364 o powierzchni 0,7907 ha są terenami rolniczymi; niezabudowanymi. W ewidencji geodezyjnej zostały sklasyfikowane jako pastwiska IV, V i VI klasy bonitacyjnej. Droga gminna, zawarta w granicach działki ewidencyjnej nr 365 zapewnia powiązanie komunikacyjne terenu objętego zmianą studium i terenów sąsiadujących z biegnącą przez obszar osadniczy wsi Stary Gierałtów drogą powiatową nr 3229 D, relacji: Stronie Śląskie – Bielice. Wzdłuż tej drogi powiatowej przebiega nowozrealizowany kolektor sanitarny  $\varnothing$  200, umożliwiający odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków. Wieś Stary Gierałtów nie jest zwodociągowana. Mieszkańcy wsi korzystają z wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, uzyskiwanej z indywidualnych ujęć. Wieś jest wyposażona w dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną i sieć telekomunikacyjną a gospodarka odpadami komunalnymi jest tu prowadzona zgodnie z prawem lokalnym, ustanowionym dla obszaru gminy.

### 2. Stan ladu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Teren objęty zmianą studium jest terenem niezabudowanym; aktualnie użytkowanym rolniczo. Nie ma w jego granicach elementów zagospodarowania naruszających ład przestrzenny.

### 3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Teren objęty zmianą studium, z wyłączeniem odcinka drogi gminnej, zawartej w granicach części działki ewidencyjnej nr 365 AM.2, jest obecnie ekstensywnie użytkowany rolniczo jako pastwisko. Jest to grunt rolny IV, V i VI klasy bonitacyjnej, wytworzony z gleb pochodzenia mineralnego. Nie posiada on dużej wartości rolniczej, a jego usytuowanie na stromym zboczu doliny rzeki Białej Łądeckiej, w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów leśnych, uniemożliwia prowadzenie tu gospodarki rolnej o intensywnym charakterze. Teren nie przedstawia dużej wartości przyrodniczych; nie ma w jego granicach cennych siedlisk przyrodniczych ani stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt. Teren podlega sukcesji przyrodniczej z uwagi na jego położenie przy zespołach leśnych.

Odmienne należy się odnieść do bezpośredniego sąsiedztwa terenu objętego zmianą studium, gdzie grupują się wartościowe elementy środowiska przyrodniczego obszaru. Wymienić tu należy:

- wymagające ochrony **siedlisko przyrodnicze „jaworzyn i lasów klonowo – lipowych na stokach i zboczach”**, o kodzie 9180; siedlisko o znaczeniu priorytetowym, będące przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, które od południa bezpośrednio graniczy z terenem objętym zmianą studium,
- ciąg **zadrzewień nadwodnych**, wyznaczający północną granicę terenu, który wraz z korytem rzeki Białej Łądeckiej współtworzy wartościowy przyrodniczo **korytarz ekologiczny**; umożliwiający migrację roślin, zwierząt i grzybów,
- występujący w korycie rzeki Białej Łądeckiej wartościowe siedlisko przyrodnicze: **nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników**, o kodzie 3260; siedlisko będące przedmiotem zainteresowania Wspólnoty.

Siedlisko „**jaworzyn i lasów klonowo – lipowych na stokach i zboczach**” występuje w obrębie rozległego kompleksu leśnego lasów ochronnych gminy. Stan tej leśnej przestrzeni produkcyjnej, jak również ciągu „zieleni nadwodnej” należy uznać za dobry.

Stan miejscowego środowiska na obszarze wsi Stary Gierałtów ocenia się jako dobry. Obszar osadniczy wsi tworzy luźno rozmieszczona w przestrzeni rolno – leśnej zabudowa mieszkaniowa bądź usługowa, w obrębie której nie ma obiektów i urządzeń mogących potencjalnie znacząco lub znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi. Przebiegająca przez obszar wsi droga powiatowa nr 3229D, relacji: Stronie Śląskie – Bielice



nie jest obciążona ruchem samochodowym. Te czynniki sprawiają, że standard jakości powietrza i klimat akustyczny na obszarze wsi nie stwarza środowiskowych zagrożeń dla mieszkańców i przebywających tu turystów. Stężenie zanieczyszczeń w powietrzu jest tu znacząco niższe niż w innych ośrodkach miejskich i wsiach usytuowanych na obszarze województwa w zasięgu **strefy dolnośląskiej**. Poza emisją do powietrza zanieczyszczeń z nieuregulowanej w pełni gospodarki cieplnej, należy się tu liczyć jedynie z napływem zanieczyszczeń z zewnątrz. Poziom stężeń zanieczyszczeń powietrza jest tu niski; znacząco mniejszy niż dopuszczalne wartości wskaźnikowe.

Duże zasoby wodne obszaru wsi współtworzą wody powierzchniowe i podziemne. Wymienić tu należy:

- **Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”**; zbiornik szczelinowo – porowy w utworach proterozoicznych i paleozoicznych, o dobrym stanie ilościowym zasobów wód podziemnych; rzędu 37.000 m<sup>3</sup>/dobę, z pokładami wody występującymi na głębokości od 10 m do 30 m; zbiornik ten obejmuje swym zasięgiem środkową i południową część obszaru wsi,
- **Jednolite części wód podziemnych JCWPd PLGW6000126**; obejmuje swym zasięgiem całość obszaru wsi,
- **Jednolite części wód powierzchniowych JCWP PLRW6000412116299 „Biała Łądecka od Kobylej do Morawki, z Morawką od Kleśnicy”**, która stanowi część scalonej części wód „Biała Łądecka” (SO 0903); wody o dobrym stanie; ocenione w III klasie elementów biologicznych i w I klasie w zakresie elementów hydromorfologicznych; stan i potencjał ekologiczny wody dobry.

Teren objęty zmianą studium nie leży w granicach terenu ochrony pośredniej komunalnych ujęć wody powierzchniowej w Nowej Morawie i Starej Morawie oraz stref ochronnych innych ujęć wody pitnej.

Obszar wsi Stary Gierałtów, jako prawie zachowany w naturalnej postaci obszar górski, cechuje się dużymi walorami krajobrazowymi i wartościami przyrodniczymi. Celem ochrony tych wartości i walorów zostały ustanowione w tym rejonie następujące obszary chronione:

- **Śnieżnicki Park Krajobrazowy**,
- **Obszary mające znaczenie dla Wspólnoty**:
  - „**Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika**”, o kodzie PLH020016,
  - „**Góry Złote**” o kodzie PLH020096.

Całość obszaru wsi Stary Gierałtów leży w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego. Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” obejmują swym zasięgiem południową i środkową część obszaru wsi, natomiast część północno – zachodnią wsi obejmuje Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Góry Złote”. W tym uwarunkowaniu teren objęty zmianą studium leży w granicach **Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego i Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika”**, o kodzie PLH0200016.

#### **4. Stan dziedzictwa kulturowego; zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego.**

Wieś Stary Gierałtów wyróżnia się starym rodowodem historycznym; sięgającym XIV w. Dało to podstawę do uznania obszaru osadniczego wsi; w tym również terenu objętego zmianą studium, jako:

- **obszaru historycznego układu ruralistycznego**, dla którego winna być ustalona **strefa ochrony konserwatorskiej „B”**,
- **obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska**, dla którego winna być ustalona **strefa ochrony zabytków archeologicznych**.

W tym uwarunkowaniu w granicach terenu objętego zmianą studium mogą potencjalnie występować przedmioty; co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami archeologicznymi. Teren objęty zmianą studium jest niezabudowany; nie ma więc w jego granicach zabytków architektury i budownictwa ani dóbr kultury współczesnej.

#### **5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.**

Teren objęty zmianą studium nie ma opracowanego audytu krajobrazowego. W związku z tym nie ma obecnie możliwości uwzględnienia w zmianie studium rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, w tym również wskazania granic krajobrazów priorytetowych.

#### **6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.**

Teren objęty zmianą studium jest niezabudowany; ekstensywnie użytkowany rolniczo. Najbliższe zabudowania znajdują się w odległości ca 50 i 100 m.

#### **7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i jej mienia.**

Teren objęty zmianą studium jest niezabudowany; ekstensywnie użytkowane rolniczo. Jest usytuowany na zboczu doliny Białej Łądeckiej; ca 7-8 m ponad zalewowy obszar dna doliny rzeki. W tym położeniu teren objęty zmianą studium nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ze strony rzeki Białej Łądeckiej. Gwarantuje to bezpieczeństwo przyszłym mieszkańcom oraz ich mieniu. Ewentualne zagrożenia związane ze spęływaniem i osuwaniem się gruntu omawia się w rozdziale 11 niniejszych Uwarunkowań.

#### **8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.**

Gminę Stronie Śląskie tworzy miasto Stronie Śląskie i 15 następujących wsi: Bielice, Bolesławów, Goszów, Janowa Góra, Kamienica, Kletno, Młynowiec, Nowa Morawa, Nowy Gieraltów, Sienna, Stara Morawa, **Stary Gieraltów**, Stronie Śląskie – wieś i Rogózka. Łączna powierzchnia Gminy Stronie Śląskie wynosi 14.642 ha. Bilans tej powierzchni wg sposobu użytkowania przedstawia się następująco:

- lasy	-	11.273 ha	-	77 %
- użytki rolne	-	2.752 ha	-	19 %
- tereny zurbanizowane	-	617 ha	-	ca 4 %
ogółem obszar gminy	-	14.642 ha	-	100 %

W strukturze użytków rolnych dominującą rolę odgrywają łąki i pastwiska, które stanowią łącznie 2007 ha tj.: 73 % użytków rolnych. Znaczący procentowy udział w ogólnym bilansie gminy użytków leśnych (ca 77 %) wyróżnia ją w skali województwa i kraju.

Obszar wsi **Stary Gieraltów** zajmuje łącznie 1396 ha, co stanowi ca 9,5 % ogółu obszaru gminy. Obecna struktura użytkowania terenów przedstawia się we wsi następująco:

- lasy	-	909 ha	-	ca 65 %
- użytki rolne	-	362 ha	-	ca 26 %
- tereny zurbanizowane	-	125 ha	-	ca 9 %
ogółem obszar wsi Stary Gieraltów	-	1.396 ha	-	100 %

Niekorzystne zmiany demograficzne na obszarze gminy obrazuje poniższe zestawienie:

<i>rok</i>	<i>Liczba mieszkańców</i>	<i>Przyrost naturalny</i>	<i>Saldo migracji</i>
2006	7933	-31	-13
2007	7933	6	10
2008	7903	8	-50
2009	7825	-39	-40
2010	7846	-28	-20
2011	7801	-17	-28
2012	7767	-5	-40
2013	7774	-14	-23
2014	7690	-27	-32
2015	7632	-38	0

Jak z powyższego zestawienia wynika liczba ludności gminy zmniejszyła się w latach 2006 – 2015 o rzęd 301 mieszkańców tj. ca 3,8 %, przede wszystkim ze względu na ujemny przyrost naturalny oraz ujemne saldo migracji. Wynika to m.in. z uwarunkowań społecznych i ekonomicznych. Likwidacja w okresie przemian ustrojowych wielu funkcjonujących przedtem w Gminie Stronie Śląskie, ale również w sąsiedniej Gminie Łądek Zdrój, zakładów produkcyjnych, spowodowała w latach 2009 – 2013 wzrost stopy bezrobocia do

wartości 15,1 % ludności w wieku produkcyjnym. Powstanie w to miejsce z upływem lat nowych podmiotów gospodarczych zmniejszyło bezrobocie do wielkości rzędu 9,5 % w 2015 r.

Te niekorzystne trendy demograficzne dotyczą prawie wyłącznie miasta Stronie Śląskie, gdyż na obszarach wiejskich gminy, poprzez żywiołowy rozwój agroturystyki i usług turystycznych a przede wszystkim funkcjonowanie ośrodka sportów zimowych „Czarna Góra”, obserwuje się korzystny wzrost zaludnienia oraz wzrost liczby przebywających czasowo turystów i wczasowiczów. Walory górskiego obszaru Gór Bialskich i Masywu Śnieżnika, a także znaczący rozwój zaplecza noclegowego w postaci: pensjonatów, domów wypoczynkowych i obiektów agroturystycznych nader sprzyjają rozwojowi na obszarach wiejskich gminy funkcji turystyczno – rekreacyjnej. W ślad za tym trendem rozwojowym poszczególne wsie gminy stały się atrakcyjnym miejscem dla lokalizacji w ich granicach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tą formę budownictwa mieszkaniowego są tu zainteresowani mieszkańcy miasta Stronia Śląskiego, innych miast powiatu kłodzkiego, województwa a nawet innych obszarów kraju. Przyczyniło się to w konsekwencji do zatrzymania na obszarach wiejskich niekorzystnego regresu zaludnienia, występującego w samym Stroniu Śląskim. Potwierdzeniem tego jest sytuacja demograficzna we wsi Stary Gierałtów, oddalonym od miasta o 5 – 6 km. W 2004 r. liczba mieszkańców wsi wynosiła 286 a w 2014 r. wzrosła do 320. Tendencje wzrostowe obserwuje się w tej wsi nadal, czego odzwierciedleniem jest natężony w niej ruch budowlany. Powiększa się również we wsi turystyczna baza noclegowa; obecnie bilansuje się ona w wielkości ca 300 miejsc noclegowych w obiektach agroturystycznych, pensjonatach i domach wczasowych.

Jednak dla całości obszaru gminy niekorzystne trendy demograficzne na lata przyszłe prognozuje zarówno Instytut Rozwoju Terytorialnego we Wrocławiu jak również Główny Urząd Statystyczny. Według tych instytucji liczba mieszkańców gminy zmniejszy się do 2035 r. o ca 16 % i wyniesie **6.224** osób, a w dalszej perspektywie do roku 2046 wynosić będzie jedynie ca **5.500** mieszkańców. W tych prognozach wzięto pod uwagę przede wszystkim wskaźniki dotyczące przyrostu naturalnego i skala migracji z lat ubiegłych, nieanalizując głębiej innych procesów demograficznych i społeczno – ekonomicznych. W przypadku Gminy Stronie Śląskie te perspektywiczne wskaźniki mogą się nie sprawdzić w aspekcie wyraźnie rysującego się obecnie jej rozwojowi funkcjonalno – przestrzennego. Rozwojowi temu sprzyjają następujące uwarunkowania środowiskowe:

- znaczące walory krajobrazowe i wartości przyrodnicze górskiego obszaru gminy, chronione w ramach ustanowionego Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 i rezerwatów przyrody,
- wysoki standard jakości miejscowego środowiska oraz sprzyjające zdrowiu ludzi warunki klimatyczne obszaru,
- obecność rozległych kompleksów leśnych, zajmujących ca 77 % ogółu powierzchni gminy,
- urozmaicona rzeźba obszaru, sprzyjająca rozwojowi turystyki pieszej, rowerowej oraz sportów zimowych,
- bezpośrednie sąsiedztwo transgraniczne z atrakcyjnym górskim obszarem Republiki Czeskiej,
- bezpośrednie sąsiedztwo uzdrowiska Łądek Zdrój,
- duże zasoby wód podziemnych, powierzchniowych wód płynących i stojących.

Powyższe uwarunkowania środowiskowe stanowiły kanwę dla określenia w sporządzonych dokumentach planistycznych właściwych kierunków rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej obszarów wiejskich gminy; przede wszystkim w zakresie:

- budownictwa mieszkaniowego głównie jednorodzinnego i zagrodowego,
- budownictwa usługowego w zakresie usług sportu i rekreacji, usług turystycznych i agroturystyki.

Tym trendom rozwojowym sprzyjają takie elementy istniejącego zainwestowania, jak:

- sprawnie działający układ komunikacji drogowej,
- wysoki standard wyposażenia usługowego gminy,
- poniesione przez gminę znaczące koszty związane z rozwojem infrastruktury technicznej,
- miejscowy zasób rąk do pracy, wzbogacony o osoby powracające z zagranicznej emigracji zarobkowej.

W zakresie **zabudowy mieszkaniowej** daje to władzom samorządowym asumpt do poprawy warunków życia mieszkańców gminy poprzez:

- stopniową likwidację substandardowych zasobów mieszkaniowych,
- zwiększenie wskaźnika samodzielności zamieszkania,
- promocję nowego budownictwa mieszkaniowego.

W efekcie tych działań znacząco poprawi się wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej przypadającej na 1 mieszkańca. Wskaźnik ten wynosi obecnie 26,5 m<sup>2</sup>/osobę, a przystosowanie go do standardów unijnych wymaga zbliżenia wskaźnika do optymalnej wartości ca 53 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej na 1 mieszkańca a więc prawie podwojenie obecnego wskaźnika.

Analogicznie należy się odnieść do obserwowanej obecnie zwiększającej się ilości miejsc noclegowych w kwaterach prywatnych funkcjonujących w budynkach mieszkalnych. Stwierdza się, że ilość udzielonych w nich noclegów wzrosła w 2015 r. ponad sześciokrotnie, w stosunku do wartości osiągniętej w 2006 r. Ta skala rozwoju funkcji turystycznej obszaru stwarza konieczność zabezpieczenia niezbędnej przestrzeni do realizacji nowych miejsc noclegowych w obrębie zabudowy mieszkaniowej; do wielkości ca 1100 miejsc. Ponadto dalszy wzrost zamożności polskiego społeczeństwa stwarza warunki do nabywania istniejących nieruchomości, bądź budowy nowych, tzw. „drugich domów”. Realizacja „drugich domów” może być realizowana w formie budynków letniskowych, apartamentowców lub tradycyjnych budynków jednorodzinnych. Szacuje się, że docelowo tą kategorią budownictwa może być zainteresowanych ca 920 osób.

W zakresie **zabudowy usługowej** zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę wynika z:

- konieczności powiększenia oferty turystycznej gminy poprzez budowę zróżnicowanej bazy noclegowej; nie tylko kwater prywatnych,
- wzrostu popytu mieszkańców na usługi,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych,
- promocji kultury regionalnej jako elementu produktu turystycznego,
- tworzenie nowych miejsc pracy.

W aspekcie przeprowadzonych analiz stanu istniejącego, a także planowanych przez władze samorządowe dalszych kierunków rozwojowych można określić maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i usługową; przyjmując za perspektywę okres najbliższych 30 lat. Wynosi ono odpowiednio:

182.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej,

305.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Podane wyżej wielkości powiększa się o 30 % uwzględniając niepewność procesów rozwojowych i możliwość zwiększonego zapotrzebowania w stosunku do wyników przeprowadzonych analiz. Daje to odpowiednio zwiększone wartości, a mianowicie:

**236.600 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej,

**395.500 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Powyższe maksymalne wartości przyjmuje się za podstawę do dalszych analiz dotyczących obowiązujących planów miejscowych, jak i również dodatkowo ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

Chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych dla potrzeb projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, położonych poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej ocenia się w następujących wartościach:

183.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej,

258.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej.

Do powyższych wartości należy dodać chłonność terenów położonych w zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej poszczególnych miejscowości fizjograficznych gminy tj. wielkości:

21.600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej,

8.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej.

W tym zestawieniu bilansowym w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych przedstawia się to następująco:

<i>Lokalizacja przeznaczenia terenu</i>	<i>Maksymalne zapotrzebowanie gminy, z uwzględnieniem 30 % wzrostu zapotrzebowania w perspektywie 30 lat</i>	<i>Chłonność terenów położonych w zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej</i>	<i>Chłonność pozostałych terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych</i>	<i>Chłonność terenów możliwych dodatkowo do uzyskania w kolejnych planach miejscowych</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Zabudowa mieszkaniowa	236.600 m <sup>2</sup>	21.600 m <sup>2</sup>	183.000 m <sup>2</sup>	32.000 m <sup>2</sup>
Zabudowa usługowa	396.500 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	258.000 m <sup>2</sup>	130.500 m <sup>2</sup>

Jak z powyższego zestawienia wynika w zakresie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, maksymalne zapotrzebowanie gminy w perspektywie najbliższych 30 lat jest większe (pozycja 2 w tabeli) niż łączna chłonność terenów wyznaczonych na te cele w obowiązujących planach miejscowych, wliczając w to tereny wyznaczone poza zwartą strukturę funkcjonalno – przestrzenną (pozycja 4 w tabeli) oraz możliwe do uzyskania w obrębie tej struktury (pozycja 3 w tabeli). Stwarza to możliwość wyznaczenia w kolejnych planach miejscowych dodatkowo nowych terenów zabudowy mieszkaniowej; o chłonności do 32.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i terenów zabudowy usługowej; o chłonności do 130.500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (pozycje 5 w tabeli).

Dodatkową analizę, w analogicznym zakresie, przeprowadzono dla ustaleń „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie” (ujednolicony dokument studium), by w efekcie porównać maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy na powierzchnie użytkowe dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów z chłonnością tych terenów wyznaczonych w studium. W tej analizie nie uwzględnia się terenów położonych w obrębie zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

Bilans terenów przeznaczonych w studium dla potrzeb podstawowych funkcji rozwojowych przedstawia się następująco:

109,53 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej,

742,46 ha – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

160,10 ha – tereny zabudowy usługowej, w tym usług turystyki i rekreacji,

262,80 ha – tereny sportu i rekreacji.

Dla tych terenów przyjęto chłonność, wyrażoną w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowozrealizowanej zabudowy, stosując przyjęte przeciętne wartości wskaźników intensywności zabudowy zastosowane w obowiązujących planach miejscowych dla określonych przeznaczeń terenu. W zestawieniu z maksymalnym zapotrzebowaniem gminy w perspektywie najbliższych 30 lat chłonność ta, wyrażona w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przedstawia się następująco:

<i>Lokalizacja przeznaczenia terenu</i>	<i>Maksymalne zapotrzebowanie gminy, z uwzględnieniem 30 % wzrostu zapotrzebowania w perspektywie 30 lat</i>	<i>Chłonność terenów wyznaczonych w studium poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną</i>	<i>Chłonność terenów możliwych do uzyskania w kolejnych zmianach studium</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Zabudowa mieszkaniowa	236.600 m <sup>2</sup>	199.200 m <sup>2</sup>	37.400 m <sup>2</sup>
Zabudowa	396.500 m <sup>2</sup>	303.700 m <sup>2</sup>	92.800 m <sup>2</sup>

usługowa			
Usługi sportu i rekreacji	150.800 m <sup>2</sup>	115.800 m <sup>2</sup>	35.000 m <sup>2</sup>

Jak z powyższego zestawienia wynika chłonność terenów wyznaczonych w studium dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej (pozycja 3 tabeli) jest znacząco mniejsza od maksymalnego zapotrzebowania gminy zbilansowanego dla perspektywy najbliższych 30 lat (pozycja 2 tabeli). W tej sytuacji jest możliwe wyznaczenie nowych terenów dla powyższych funkcji użytkowych w kolejnych zmianach studium; w granicach łącznej wielkości ca 37.400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej i ca 92.800 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej (pozycje 4 tabeli).

Niniejsza zmiana studium dotyczy przeznaczenia pod projektowaną zabudowę mieszkaniowo – usługową wybranego terenu położonego we wsi Stary Gierałtów, o powierzchni ca 0,9 ha. Powierzchnia ta stanowi zaledwie 0,7 % obecnego obszaru zabudowanego wsi. Projektowana w jego obrębie zabudowa mieszkaniowo – usługowa, zgodnie z ustaleniami zmiany studium, osiągnie wielkości ca 1.600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i w minimalnym stopniu uszczupli wielkość powierzchni użytkowej, określonej jako chłonność terenów możliwych do wyznaczenia w kolejnych zmianach studium dla potrzeb zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Dzięki dokonanej jednostkowej zmiany studium umożliwi się właścicielowi terenu realizację zgłoszonego zamierzenia inwestycyjnego. Należy stwierdzić, że temu przedsięwzięciu sprzyja obecny standard wyposażenia infrastrukturalnego wsi w zakresie: dostępności komunikacyjnej, uregulowań gospodarki ściekowej, zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi i energię elektryczną oraz dostęp do sieci telekomunikacyjnych. Prognozuje się, że w konsekwencji realizacji ustaleń niniejszej zmiany studium nastąpi wzrost liczby mieszkańców wsi maksimum o ca 8 – 10 osób, a baza turystyczna wsi powiększy się o ca 10 – 15 miejsc noclegowych.

Z przedstawionych analiz wynika, że zgodnie z ustaleniami zmiany studium będzie możliwe również sporządzenie stosownej zmiany obowiązującego dla wsi Stary Gierałtów planu miejscowego.

#### **9. Stan prawny gruntów.**

Teren rolniczy, zawarty w granicach działek ewidencyjnych nr 366 i nr 364/1 AM.2 jest własnością prywatną, natomiast włączony w granicę zmiany studium odcinek istniejącej drogi, stanowiący część działki ewidencyjnej nr 365 AM.2, stanowi własność Gminy Stronie Śląskie.

#### **10. Występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**

W nawiązaniu do treści zawartych w rozdziale 3 należy stwierdzić, że teren objęty zmianą studium leży w zasięgu następujących obszarów chronionych; ze względu na ochronę wartości przyrodniczych i walorów krajobrazowych, w granicach:

- **Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,**
- **Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika”,** o kodzie PLH020016, natomiast ze względu na ochronę zasobów i stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych, w granicach:
- **Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”,**
- **Jednolitych części wód podziemnych JCWPd PLGW6000126,**
- **Jednolitych części wód powierzchniowych JCWP: „Biała Łądecka od Kobylej do Morawki, z Morawką od Kleśnicy”,** o kodzie PLRW6000412116299 która stanowi część Scalonej części wód „Biała Łądecka” (SO 0903).

#### **11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**

Teren objęty zmianą studium jest usytuowany na zboczu doliny rzeki Białej Łądeckiej; powyżej erozyjnej krawędzi rzeki. Spadki terenu w jego granicach dochodzą do 12 – 15 %. Powyższe ukształtowanie terenu oraz równoległy do jego nachylenia układ warstw podłoża gruntowego stwarzają zagrożenia w postaci spęływania i osuwania się przypowierzchniowych warstw gruntu. W tej sytuacji zachodzi potrzeba stosownego rozpoznania geologiczno – inżynierskiego, które należy dokonać przed projektowaniem i realizacją na tym terenie projektowanej zabudowy. Powyższe rozpoznanie należy rozszerzyć o teren wysokiej skarpy terenowej, położonej przy północnej granicy terenu objętego zmianą studium, celem określenia warunków jej stabilności.

**12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

Teren objęty zmianą studium nie leży w granicach udokumentowanych złóż kopalin oraz w granicach udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Teren znajduje się w granicach **Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”** co wyszczególniono w rozdziale 3 i 10 niniejszych „Uwarunkowań”.

**13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

Teren objęty zmianą studium nie leży w granicach obszarów górniczych i terenów górniczych ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych dla udokumentowanych złóż kopalin.

**14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**

Obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą studium zapewnia istniejąca droga gminna, zawarta w granicach działki ewidencyjnej nr 365 AM.2. Nie posiada ona utwardzonej nawierzchni. Odcinek tej drogi gminnej, przebiegający pomiędzy objętymi zmianą studium rolnymi działkami o numerach ewidencyjnych: 366 i 364/1 AM.2 jest włączony w granice terenu objętego zmianą studium. W ciągu drogi gminnej funkcjonuje nad korytem rzeki Białej Łądeckiej most. W obszarze osadniczym wsi przedmiotowa droga gminna łączy się z drogą powiatową nr 3229D, relacji: Stronie Śląskie – Bielice.

Obszar osadniczy wsi, w tym teren objęty zmianą studium, nie jest zwodociągowany. Mieszkańcy wsi zaopatrują się w wodę przeznaczoną do spożycia przy udziale indywidualnych ujęć. Przez obszar osadniczy wsi przebiega nowozrealizowany kolektor sanitarny  $\varnothing$  200, który umożliwi odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków. W obrębie części zabudowy funkcjonują przydomowe oczyszczalnie ścieków, bądź zbiorniki bezodpływowe. Na obszarze wsi nie ma kompleksowo uporządkowanej gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi. Obszar osadniczy wsi jest w całości zelektryfikowany. Gospodarka odpadami komunalnymi jest na obszarze wsi prowadzona zgodnie z ustalonym przez Radę Miejską Stronia Śląskiego przepisem lokalnym. Przez teren objęty zmianą studium przebiega odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej n.n. 0,4 kV.

**15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

Zgodnie z ustaleniami „planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – perspektywa 2020”, w granicach terenu objętego zmianą studium nie wyznacza się szczegółowych zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

**16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.**

Teren objęty zmianą studium jest usytuowany na zboczu doliny rzeki Białej Łądeckiej; ca 7m – 8m powyżej płaskiego, zalewowego dna doliny. W tym położeniu teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i nie leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ze strony tej rzeki. Leży on:

- poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi 1 % oraz jest wysokie i wynosi 10 %,
- poza obszarem, narażonym na niebezpieczeństwo powodzi na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

### **III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

Zmianą studium obejmuje się we wsi Stary Gierałtów aktualnie ekstensywnie użytkowane rolniczo (pastwisko IV, V i VI klasy bonitacyjnej) działki ewidencyjnej o nr 366 i nr 364/1 AM.2, włączając dodatkowo w granicę opracowania odcinek istniejącej drogi gminnej, zawarty w granicach części działki ewidencyjnej nr 365 AM.2, który przebiega pomiędzy tymi działkami rolniczymi.

Przedmiotowa zmiana studium wprowadza na obszarze wsi Stary Gierałtów małą korektę zasięgu wyznaczonego w studium terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonego symbolem

**MU**. Dotyczy to projektowanego zagospodarowania terenu w formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej **MU**, wyznaczonego w środkowej części obszaru wsi; na południe od drogi powiatowej nr 3229D i koryta rzeki Białej Łądeckiej. Zasięg tego terenu poszerza się w kierunku zachodnim; włączając do niego teren objęty zmianą studium. Obecnie wyznaczony w studium projektowane zagospodarowanie terenu w formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej **MU** sięga wschodnich granic terenu objętego zmianą studium, a teren objęty zmianą jest przeznaczony pod użytkowanie rolnicze.

Dla obszaru wsi Stary Gierałtów, w tym również dla terenu objętego zmianą studium, nie ma opracowanego audytu krajobrazowego. W tej sytuacji nie ma możliwości uwzględnić w zmianie studium wniosków i rekomendacji wynikających z tego opracowania.

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.**

W zmianie studium teren aktualnie ekstensywnie użytkowany rolniczo, zawarty w granicach działek ewidencyjnych nr 366 i nr 364/1 AM.2, przeznaczona jest pod projektowane zagospodarowanie w formie **zabudowy mieszkaniowo – usługowej i oznacza się symbolem MU**. Jednocześnie zachowuje się bez zmian obecne przeznaczenie w formie obsługi komunikacyjnej odcinka istniejącej drogi gminnej, zawartego w granicach części działki ewidencyjnej nr 365 AM.2.

Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się formę w postaci **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, natomiast projektowana zabudowa usługowa winna być realizowana w formie **usług turystycznych lub agroturystyki, wraz z urządzeniami towarzyszącymi**. Dopuszcza się również prowadzenie **działalności wytwórczej w zakresie produkcji rolniczej lub rolno – spożywczej**.

Zgodnie z wyżej określonym przeznaczeniem dla terenu objętego zmianą studium ustala się, że pod zabudowę zostaną przeznaczone działki ewidencyjne nr 366 i nr 364/1 AM.2, natomiast część działki ewidencyjnej nr 365 zostanie wyłączona spod zabudowy i użytkowana bez zmian jako droga gminna.

Dla projektowanej zabudowy ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 %,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 %.

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, z pełnym poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m,
- geometria dachów projektowanej zabudowy i ich pokrycia:
- dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod takim samym kątem; w przedziale 40° – 45°,
- główne połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy kąt nachylenia,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną, lub innym, naturalnym materiałem budowlanym; powszechnie stosowanym w miejscowym budownictwie.

Przy sporządzaniu dla przedmiotowego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się korektę lub zmianę wyżej określonych wskaźników zagospodarowania terenu i określonych zasad kształtowania zabudowy.

## **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu i uzdrowisk.**

Ze względu na położenie terenu objętego zmianą studium w granicach **Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego** i obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „**Góry Białskie i Grupa Śnieżnika**”, o kodzie PLH020016, obowiązują zasady ochrony środowiska, wartości przyrodniczych i walorów krajobrazowych określone w przepisach odrębnych dla tych ustanowionych obszarów chronionych.



Ze względu na położenie terenu objętego zmianą studium w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie” i Jednolitych części wód powierzchniowych JCWP PLRW6000412116299 „Biała Łądecka od Kobylej do Morawki, z Morawką od Kleśnicy” obowiązują zasady ochrony czystości i zasobów tych wód podziemnych i powierzchniowych określone dla tych ustanowionych obszarów chronionych w przepisach odrębnych.

Prowadzona w obrębie zabudowy usługowej działalność w zakresie usług turystycznych i agroturystyki lub działalność wytwórcza w zakresie produkcji rolnej lub rolno – spożywczej nie może:

- potencjalnie znacząco lub znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, w tym również na sąsiadujące z terenem objętym zmianą studium wartościowe siedliska przyrodnicze,
- powodować ponadnormatywnego obciążenia miejscowego środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru wsi nakazuje się projektowaną zabudowę harmonijnie wkomponować w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu, niepowodując istotnych trwałych zniekształceń istniejącej rzeźby, przy uwzględnieniu ochrony panoram i wglądów widokowych.

W celu eliminacji zagrożeń wynikających z możliwości spełznięcia lub osuwania się przypowierzchniowych warstw gruntu należy wyprzedzająco do prac projektowych i realizacyjnych przeprowadzić rozeznanie warunków geologiczno – inżynierskich terenu przewidzianego pod zabudowę i zagospodarowanie.

W celu ochrony wartości przyrodniczych wprowadza się następujące zakazy i nakazy:

- wzdłuż południowej granicy terenu objętego zmianą studium zakazuje się wprowadzenia zabudowy w obrębie pasa terenu o szerokości 12,0 m wyznaczonego celem ochrony usytuowanego w sąsiedztwie wymagającego ochrony siedliska przyrodniczego „**jaworzyny i lasów klonowo – lipowych na zboczach i stokach**”, o kodzie 9180; jest to siedlisko o znaczeniu priorytetowym, będące przedmiotem zainteresowania Wspólnoty,
- w obrębie powierzchni biologicznie czynnych terenu objętego zmianą studium nakazuje się dokonywanie nasadzeń zieleni gatunkami roślin rodzimych, powszechnie występujących w miejscowym środowisku, z wyłączeniem roślin inwazyjnych,
- nakaz zachowania istniejącego drzewostanu.

Obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jaki jest określony w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

Należy skutecznie przeciwdziałać przed infiltracją do gruntu i przypowierzchniowych wód podziemnych zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi wód opadowych i roztopowych, a także wszelkiego rodzaju ścieków.

Teren objęty zmianą studium nie leży w granicach ustanowionych stref ochrony uzdrowskiej.

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Ze względu na położenie terenu objętego zmianą studium w granicach **strefy ochrony konserwatorskiej „B”** nakazuje się by architektura projektowanej zabudowy była inspirowana historyczną zabudową; charakterystyczną dla budownictwa Ziemi Kłodzkiej, lub by reprezentowała współczesną architekturę dostosowaną do krajobrazu górskiego.

Ze względu na położenie terenu objętego zmianą studium w granicach **strefy ochrony zabytków archeologicznych** ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych; pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako przypadkowe znaleziska. Wszystkie te przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami archeologicznymi podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami o cechach zabytkowych, pozyskanymi w trakcie prowadzenia prac ziemnych i budowlanych, lub odkrytymi jako przypadkowe znaleziska, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Teren objęty zmianą studium jest terenem niezabudowanym i w jego granicach nie ma zabytków architektury i budownictwa oraz dóbr kultury współczesnej.

## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

Ustala się, że obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą studium zapewnia istniejąca droga gminna, zawarta w granicach działki ewidencyjnej nr 365 AM.2. Droga ta, poprzez most drogowy na rzece Białej Łądeckiej i drodze gminnej, zawartej w granicach działki ewidencyjnej nr 110 AM.2. łączy się z drogą powiatową nr 3229D, relacji: Stronie Śląskie – Bielice.

Ustala się następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

### **1) zaopatrzenie w wodę przydatną do spożycia przez ludzi:**

- przy udziale indywidualnych ujęć wody, realizowanych zgodnie z odrębnymi przepisami,
- docelowo z gminnej sieci wodociągowej;

### **2) gospodarka ściekami bytowymi:**

- podłączenie do istniejącego gminnego kolektora sanitarnego,
- budowa przydomowej oczyszczalni ścieków, bądź zbiornika bezodpływowego; zgodnie z odrębnymi przepisami;

### **3) gospodarka ściekami przemysłowymi:**

- zastosować regulacje zgodne z odrębnymi przepisami;

### **4) gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi:**

- należy rozwiązać we własnym zakresie w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w sposób uniemożliwiający powierzchniowy spływ tych wód na tereny położone niżej,
- gospodarkę wodami opadowymi i roztopowymi, zanieczyszczonymi substancjami ropopochodnymi należy prowadzić zgodnie z odrębnymi przepisami;

### **5) gospodarka odpadami:**

- gospodarka odpadami komunalnymi winna być prowadzona zgodnie z obowiązującym na obszarze gminy prawem lokalnym,
- gospodarkę odpadami innymi niż komunalne należy prowadzić zgodnie z odrębnymi przepisami;

### **6) gospodarka cieplna:**

- przy udziale urządzeń grzewczych i paliw ekologicznych, gwarantujących wysoką sprawność spalania i niską emisję zanieczyszczeń do powietrza,
- preferuje się zastosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatrową o mocy do 40 kW i realizowanych zgodnie z odrębnymi przepisami;

### **7) zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- przy udziale istniejących na obszarze wsi dystrybucyjnych linii i urządzeń elektroenergetycznych; dopuszczając ich modernizację i rozbudowę,
- projektowane odcinki linii elektroenergetycznych należy realizować jako kablowe; doziemne;

### **8) przyłącza telekomunikacyjne:**

- przy udziale istniejących na obszarze wsi infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszczając jej modernizację i rozbudowę,
- dopuszcza się możliwość realizacji sieci szerokopasmowych o nieznacznym oddziaływaniu,
- projektowane odcinki sieci telekomunikacyjnej należy realizować jako kablowe; doziemne.

## **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

W granicach terenu objętego zmianą studium nie wyznacza się obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami „planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – perspektywa 2020” i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W granicach terenu objętego zmianą studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

W granicach terenu objętego zmianą studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach terenu objętego zmianą studium dopuszcza się regulacje w zakresie scaleń i podziału nieruchomości.

Za przestrzeń publiczną w granicach terenu objętego zmianą studium można uznać odcinek istniejącej drogi gminnej, zawarty w granicach części działki ewidencyjnej nr 365 AM.2.

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Dla terenu objętego zmianą studium zostanie sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W granicach terenu objętego zmianą studium nie jest wymagana zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Pod projektowaną zabudowę przeznaczają się grunty rolne (pastwisko IV, V i VI klasy bonitacyjnej), a w granicach terenu nie ma gruntów leśnych.

**10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Teren objęty zmianą studium, aktualnie ekstensywnie użytkowany rolniczo, jako pastwisko IV, V i VI klasy bonitacyjnej, przeznaczają się pod projektowaną zabudowę. W tej sytuacji nie ma potrzeby formułowania dla niego kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W granicach terenu objętego zmianą studium nie ma leśnej przestrzeni produkcyjnej i nie przewiduje się takiej formy przeznaczenia terenu.

**11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Teren objęty zmianą studium nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ze strony rzeki Białej Łądeckiej. Leży on poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % oraz jest wysokie i wynosi 10 %. Prawie stycznie do północnej granicy terenu przebiega obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2. Teren objęty zmianą studium jest wyniesiony ca 7,0 – 8,0 m ponad w.w obszar.

Z uwagi na położenie terenu objętego zmianą studium na zboczu doliny rzeki Białej Łądeckiej, w obrębie którego spadki terenu dochodzą do 12 – 15 %; teren może być zagrożony spełzywaniem i osuwaniem się przypowierzchniowych warstw gruntu. Oprócz nachylenia terenu sprzyja temu równoległy układ warstw podłoża w stosunku do ukształtowania terenu. W tej sytuacji zachodzi potrzeba stosownego rozpoznania warunków geologiczno – inżynierskich terenu, które należy dokonać przed projektowaniem i realizacją projektowanej zabudowy. Powyższe rozpoznanie geologiczno – inżynierskie winno dotyczyć również położonej przy północnej granicy terenu objętego zmianą studium wysokiej skarpy terenowej, celem określenia warunków jej stabilności.

**12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Teren objęty zmianą studium nie leży w granicach udokumentowanych złóż kopaliny; bezprzedmiotowe jest więc wyznaczenie w granicach terenu filara ochronnego w złożu kopaliny.

Teren objęty zmianą studium nie leży w zasięgu kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; leży natomiast w granicach **Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”**.

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obszarów zagłady** (tj.Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

W granicach terenu objętego zmianą studium nie ma obszarów pomników zagłady, ani nie sięgają w jego granice strefy ochronne wyznaczone dla obszarów pomników zagłady.

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Teren objęty zmianą studium nie wymaga rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Z terenu ekstensywnie użytkowanego rolniczo zostanie przekształcony w teren zabudowany.

**15. Obszary zdegradowane.**

Teren objęty zmianą studium nie jest terenem zdegradowanym.

**16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

W granicach terenu objętego zmianą studium nie ma terenów zamkniętych i nie sięgają tu strefy ochronne wyznaczone dla terenów zamkniętych.

**17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

Teren objęty zmianą studium nie stanowi obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym.

**18. Inne ustalenia.**

W granicach terenu objętego zmianą studium:

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) nie wyznacza się terenów dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **IV. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM, Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Niniejszą zmianę „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie” sporządzono na podstawie uchwały nr XXXIX/254/17 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 czerwca 2017 r. Obejmuje ona w swych granicach teren położony we wsi Stary Gierałtów, zawarty w granicach działek ewidencyjnych nr 366, nr 364/1 i część działki nr 365 AM.2. Łączna powierzchnia terenu wynosi ca 0,9 ha. Teren zawarty w granicach działek ewidencyjnych nr 366 i nr 364/1 AM.2 stanowi ekstensywnie użytkowany grunt rolny; pastwisko IV, V i VI klasy bonitacyjnej, zaś teren stanowiący część działki ewidencyjnej nr 365 AM.2 jest odcinkiem istniejącej drogi gminnej, która przebiega pomiędzy w.w. działkami rolnymi.

W zmianie studium teren ekstensywnie obecnie użytkowanego pastwiska (działki nr 366 i nr 364/1 AM.2) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, oznaczając to przeznaczenie w tekście i na rysunku studium symbolem **MU**, natomiast utrzymuje się bez zmian w formie obsługi komunikacyjnej użytkowanie odcinka istniejącej drogi gminnej (część działki nr 365 AM.2).

W ramach przeznaczenia w formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej **MU** przewiduje się:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zabudowę usługową z zakresu usług turystycznych i agroturystyki; wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Dopuszcza się również prowadzenie prowadzenie działalności wytwórczej w zakresie produkcji rolniczej lub rolno – spożywczej. Dla projektowanej zabudowy ustala się obowiązujące wskaźniki zabudowy i zasady jej kształtowania, ściśle dostosowując je do określonych w przepisach prawnych wymogów w zakresie ochrony środowiska, wartości przyrodniczych, walorów krajobrazowych oraz krajobrazu kulturowego, jako że teren objęty zmianą studium leży w granicach:

- Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,
- Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Góry Białskie i Grupa Śnieżnika”, o kodzie PLHH020016,
- Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Białskie”,
- strefie ochrony konserwatorskiej „B”,
- strefie ochrony zabytków archeologicznych;

oraz w pobliżu korytarza ekologicznego rzeki Białej Łądeckiej, który tworzy oprócz koryta rzeki z siedliskiem włosieniczników, ciąg **zadrzewień nadwodnych**.

Uwzględniono również w zmianie studium położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wymagającego ochrony siedliska przyrodniczego „**jaworzyn i lasów klonowo – lipowych na zboczach i stokach**”, o kodzie 9180. Z tego względu wzdłuż granicy zasięgu tego siedliska wyznaczono dla niego, w granicach terenu objętego zmianą studium; strefę ochronną o szerokości 12,0 m.

Ustalone w zmianie studium zasady wyposażenia projektowanej zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej skutecznie będą przeciwdziałać zanieczyszczeniu i uszczupleniu zasobów miejscowego środowiska i w tym uwarunkowaniu są formułowane.

Teren objęty zmianą studium jest wolny od zagrożeń powodziowych. Jednak jego usytuowanie na stromym zboczu dolinnym, gdzie spadki terenu dochodzą do wartości 12 – 15 %, a także istniejący tu równoległy do tego nachylenia układ warstw podłoża gruntowego wymuszają pewne ograniczenia dla projektowanej zabudowy, związane z możliwością występowania spęływania i usuwania gruntu. Aby zapobiec tym zagrożeniom należy wyprzedzająco do prac projektowych i realizacyjnych przeprowadzić rozeznanie warunków geologiczno – inżynierskich terenu.

Teren objęty studium nie leży w granicach udokumentowanych złóż kopalin ani kompleksów podziemnego składowania CO<sub>2</sub>. Nie znajduje się również w granicach:

- stref ochronnych ustanowionych dla ujęć wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi,
- stref ochrony uzdrowiskowej,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,.

Teren ten nie wymaga rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; nie jest terenem zdegradowanym.

W zmianie studium dla określonych w nim kategorii przeznaczenia terenu tj. zabudowy usługowej i działalności wytwórczej w zakresie produkcji rolnej lub rolno – spożywczej wprowadzono stosowne ograniczenia dotyczące zakazu realizacji przedsięwzięć, które mogą:

- potencjalnie znacząco lub znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, w tym również na sąsiadujące z terenem objętym studium wartościowe siedliska przyrodnicze.
- powodować ponadnormatywnego obciążenia miejscowego środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

W granicach terenu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Ryszard Wiktor**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/362/18  
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**  
**Rada Miejska Stronia Śląskiego**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, sporządzonego dla wybranego terenu położonego we wsi Stary Gieraltów.**

Stosownie do art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Stronia Śląskiego z dnia 9 lipca 2018 r., w którym jest zawarte stwierdzenie, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, dla wybranego terenu położonego we wsi Stary Gieraltów, nie zostały wniesione żadne uwagi przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, Rada Miejska Stronia Śląskiego uznaje za bezzasadne przeprowadzenie ustawowej procedury rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie”, dla wybranego terenu położonego we wsi Stary Gieraltów w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, w sytuacji gdy żadne uwagi nie zostały na tym etapie wniesione.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Ryszard Wiktor**

Załącznik nr 2 i 2a  
do uchwały nr LV/362/18  
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**STUDIUM  
UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE**

**UJEDNOLICONY RYSUNEK STUDIUM**

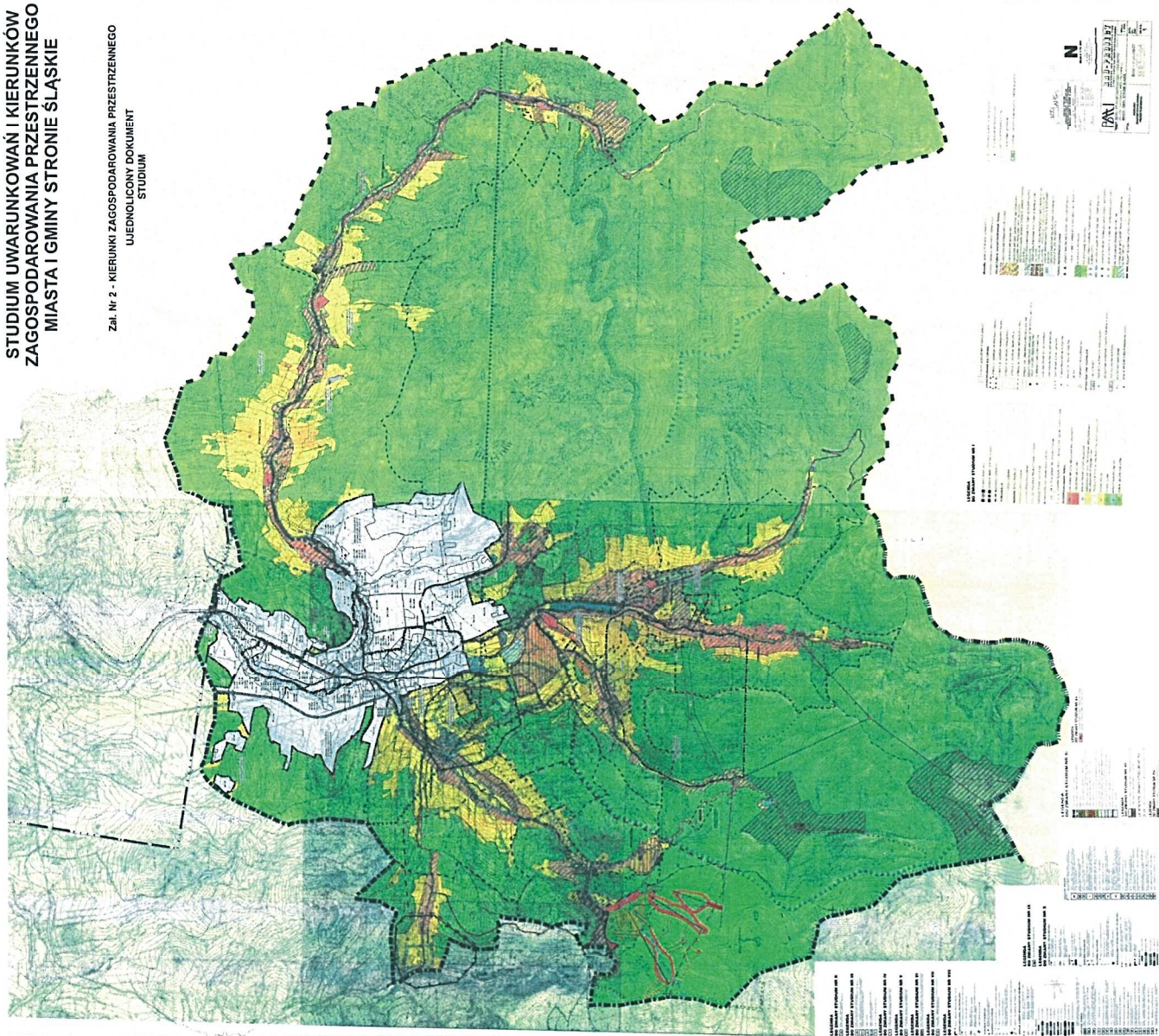
z uwzględnieniem zmiany nr XV,  
wprowadzonej dla wybranego terenu położonego we wsi Stary Gierałtów,  
zawartego w granicach działek ewidencyjnych nr 366, nr 364/1 i części działki  
nr 365 AM.2.



Załącznik nr 2  
do uchwały nr LV/362/18  
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE**

Zał. Nr 2 - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
UJEDNOLICONY DOKUMENT  
STUDIUM

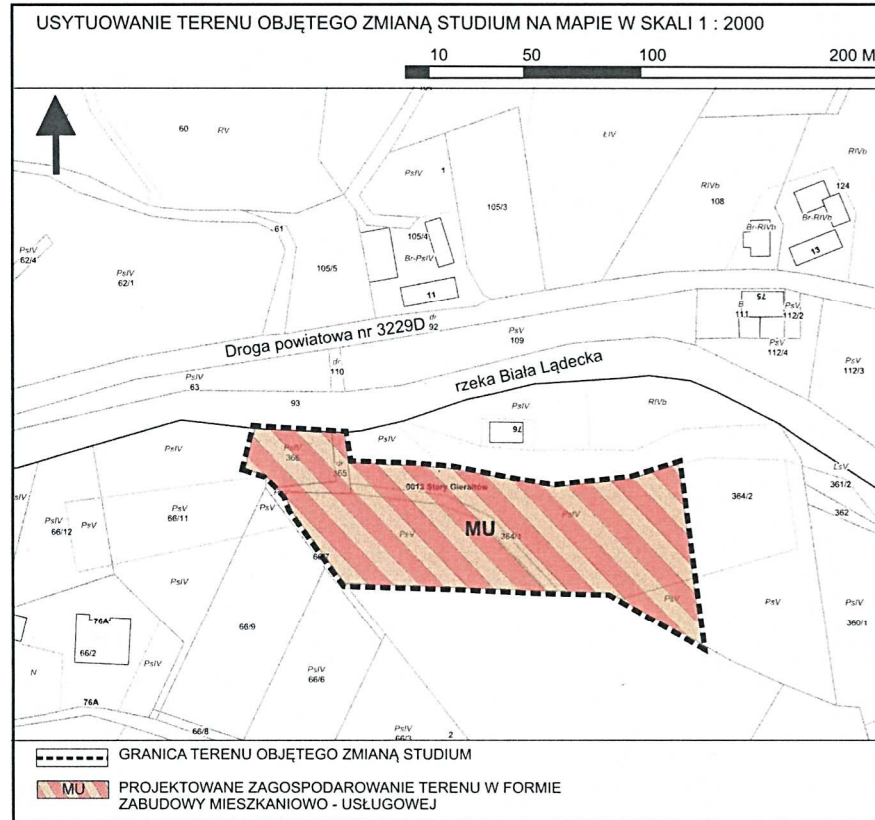




# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE, KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

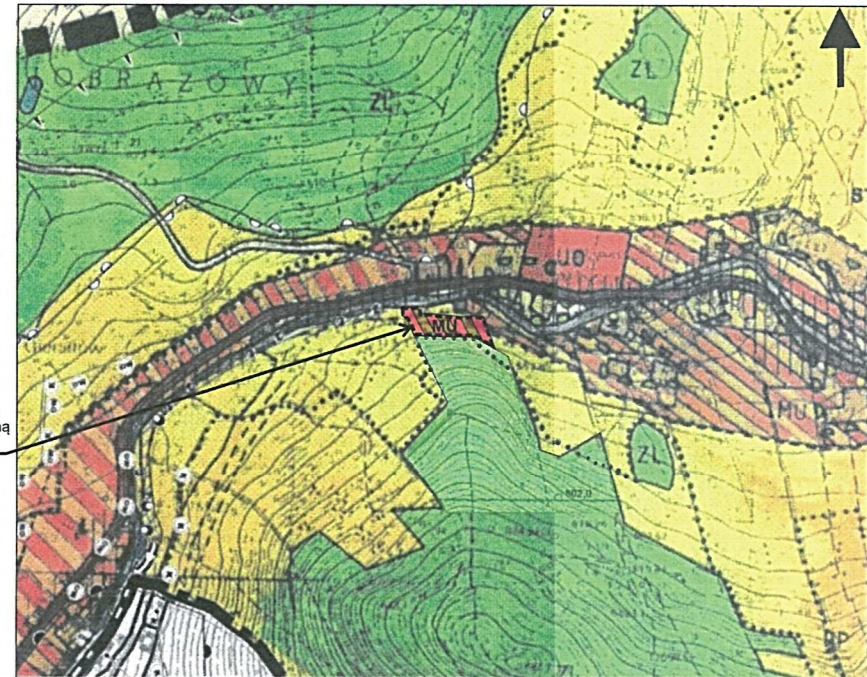
UJEDNOLICONY RYSUNEK „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE” Z WYRÓŻNIONĄ ZMIANĄ NR XV, DLA WYBRANEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI STARY GIERAŁTÓW

Załącznik nr 2a  
do uchwały nr LV/362/18  
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
z dnia 31 sierpnia 2018 r.



SKALA 1 : 10 000

100 500 1000 M



LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR II	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR III	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR IV	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR V	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR VI	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR VII	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR VIII	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR IX	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR X	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR XI	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR XII	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR XIII	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR XIV	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR XV	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR I
LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR II	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR III	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR IV	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR V	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR VI	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR VII	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR VIII	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR IX	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR X	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR XI	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR XII	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR XIII	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR XIV	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR XV	LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR I

## Uzasadnienie

Przedmiotowa zmiana „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie” dotyczy wybranego terenu położonego we wsi Stary Gierałtów, zawartego w granicach działek ewidencyjnych: nr 366, nr 364/1 i części działki nr 365 AM.2. Łączna powierzchnia terenu wynosi 0,9 ha.

Decyzję o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium podjęła Rada Miejska Stronia Śląskiego w drodze uchwały nr XXXIX/254/17 z dnia 29 czerwca 2017 r., zgodnie z wnioskiem zgłoszonym w powyższej sprawie przez właściciela aktualnie użytkowanych rolniczo działek ewidencyjnych nr 366 i nr 364/1 AM.2. (pastwisko IV-VI klasy bonitacyjnej). Zawarta w granicach zmiany studium część działki ewidencyjnej nr 365 AM.2 stanowi drogę gminną, której funkcję utrzymuje się bez zmian. W zmianie studium użytkowane dotychczas rolniczo działki nr 366 i nr 364/1 AM.2 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i oznacza symbolem **MU**. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się formę w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast zabudowa usługowa winna być realizowana jako usługi turystyczne lub agroturystyka. Dopuszcza się również prowadzenie w ramach projektowanej zabudowy działalności wytwórczej w zakresie produkcji rolniczej lub rolno – spożywczej.

Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Dla potrzeb zmiany studium została sporządzona „prognoza oddziaływania na środowisko”, wzbogacona o elementy z zakresu „opracowania ekofizjograficznego podstawowego”.

Sporządzony projekt zmiany studium uzyskał pozytywne opinie i został uzgodniony przez stosowne organy administracji i instytucje. Projekt wraz z „prognozą oddziaływania na środowisko” był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Stroniu Śląskim w dniach od 30 kwietnia do 5 czerwca 2018 r. o czym powiadomiono społeczność lokalną ogłoszeniem Burmistrza Stronia Śląskiego z dnia 10 kwietnia 2018 r. Ogłoszenie to było wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stroniu Śląskim i Sołectwa Starego Gierałtowa, umieszczone na stronie internetowej BIP gminy oraz opublikowane w prasie lokalnej (tygodnik Euroregio Glacensis nr 16/1043 z dnia 18 kwietnia 2018 r.). Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie została zorganizowana w dniu 4 czerwca 2018 r. w Urzędzie Miejskim Stronia Śląskiego. Nikt na nią nie przybył. O dacie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany studium oraz terminie składania uwag do projektu została poinformowana społeczność lokalna w wyżej określonym ogłoszeniu Burmistrza Stronia Śląskiego z dnia 10 kwietnia 2018 r. W ustalonym również w ogłoszeniu terminie składania uwag do 5 lipca 2018 r. nie została wniesiona żadna uwaga do projektu przez osoby fizyczne i prawne, a także jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Nie zostały także wniesione uwagi i wnioski do „prognozy oddziaływania na środowisko”, co stwierdził Burmistrz Stronia Śląskiego w swym rozstrzygnięciu z dnia 9 lipca 2018 r.

W aspekcie powyższych treści należy stwierdzić, że przy sporządzaniu przedmiotowego projektu zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie” dochowano w pełni wymogów formalno-prawnych, określone dla tego rodzaju dokumentu planistycznego w cytowanej wyżej ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym projekt zmiany studium w pełni kwalifikuje się do uchwalenia przez Radę Miejską Stronia Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Ryszard Wiktor**