

UCHWAŁA NR XXIX/202/20
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO

z dnia 31 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr V/25/19 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie uchwalonego uchwałą Nr IV/17/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 28 grudnia 2018 r. /ujednolicony dokument studium/ – **Rada Miejska Stronia Śląskiego postanawia, co następuje:**

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów - Gmina Stronie Śląskie.

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

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000 stanowiący załącznik graficzny Nr 1 - do niniejszej uchwały

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik Nr 2;
- 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik Nr 3.

4. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 6) krajobrazu priorytetowego.

§ 2. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

- 1) w tekście niniejszej uchwały;
- 2) na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:
 - a) granic obszaru objętego planem miejscowym;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - d) przeznaczenia terenu, oznaczonego stosownymi symbolami literowymi;
 - e) strefy "K" ochrony krajobrazu;

- f) strefy ochrony zabytków archeologicznych.
- 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.
- § 3.** Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:
- 1) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) plan miejscowy - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gierałtów – gmina Stronie Śląskie;
 - 3) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 4) rysunek planu miejscowego- należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
 - 5) teren - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku miejscowego planu oraz oznaczony symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia miejscowego planu;
 - 6) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego;
 - 7) przeznaczenie dopuszczalne terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt, 5;
 - 8) urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdu i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: MNU, RU, KD-D, KD-Y.

1. Dla terenu MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w tym z zakresu turystyki, agroturystyki i rzemiosła, urządzenia towarzyszące i sportowo-rekreacyjne oraz infrastruktura techniczna,
- 3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) 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 lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury,
 - c) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Ziemi Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu,
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
 - maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,01
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na rysunku planu miejscowego

- 8 m od drogi powiatowej NR 3229D

f) dopuszcza się na działkach lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja lecz nie więcej niż 5 m. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połaci takim jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie

g) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- dla zabudowy usługowej – 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej,
- w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
- miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części,

h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie 90 stopni z tolerancją do 10%
- minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²
- minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m
- minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej – 2000m²
- minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej – 25m

i) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym oraz jej rozbudowę na warunkach określonych w § 4 pkt 1.

3. Dla terenu RU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (staw hodowlany),
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty związane z przeznaczeniem podstawowym, urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe (pomost, miejsca do wędkowania), infrastruktura techniczna,

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie projektowaną drogą dojazdową KD-D na ciągu istniejącej drogi gminnej nr 37dr oraz projektowanym ciągiem pieszo – jezdny KD-Y w granicach drogi gminnej nr 41/1 dr. Projektowana komunikacja włączona będzie do drogi powiatowej NR 3229D relacji Stronie Śląskie - Bielice,
- 2) droga dojazdowa KD-D ze skrzyżowaniem z drogą gminną nr 41/3dr
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8-10 m,
 - b) szerokość jezdni minimum 5 m,
 - c) jednostronny chodnik minimum 1,5 m z pasem zieleni izolacyjnej.
- 3) ciąg pieszo - jezdny KD-Y
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m.

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

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z istniejących ujęć wody oraz studni na działkach inwestora docelowo z sieci wiejskiej na bazie lokalnych ujęć wody zgodnie z gminnym programem rozwoju zaopatrzenia w wodę;
- 2) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych.

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

1) do istniejącego kolektora sanitarnego ks Ø 200 we wsi Stary Gierałtów.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

1) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania czystości i porządku;

2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5. Ciepło dla celów bytowych i grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa i instalacje proekologiczne w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100kW w tym także mikroinstalacje do 50 kW wykorzystujące energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych.

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

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

1) teren objęty planem miejscowym leży w granicach:

a) Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,

b) obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” kod PLH020016,

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

3) zakazuje się wprowadzania do miejscowego środowiska przyrodniczego obcych mu gatunków roślin, a także ich form rozwojowych;

4) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni ozdobnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o wybór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;

5) teren objęty planem miejscowym znajduje się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z oznaczeniem na rysunku plan 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 nachylenia dachów, a także detale, kolorystyka winny nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,

6) teren objęty planem miejscowym znajduje się w części wskazanej na rysunku planu miejscowego w strefie „OW” obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska,

a) strefa ta jest tożsama z granicą historycznego zasięgu wsi,

- b) w obszarze „OW” na terenie objętym planem miejscowym z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o matryce średniowiecznej) wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) dla pozostałej części terenu objętego planem miejscowym ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe,
- a) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) na całym obszarze planu miejscowego postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
- a) dla terenu oznaczanego symbolem MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
- § 8.** Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości: Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W odniesieniu do terenów dla których wartość nieruchomości nie wzrosła opłata w przypadku zbycia tych nieruchomości nie będzie pobrana.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. Ustalenia końcowe

1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stronie Śląskie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Wiktor

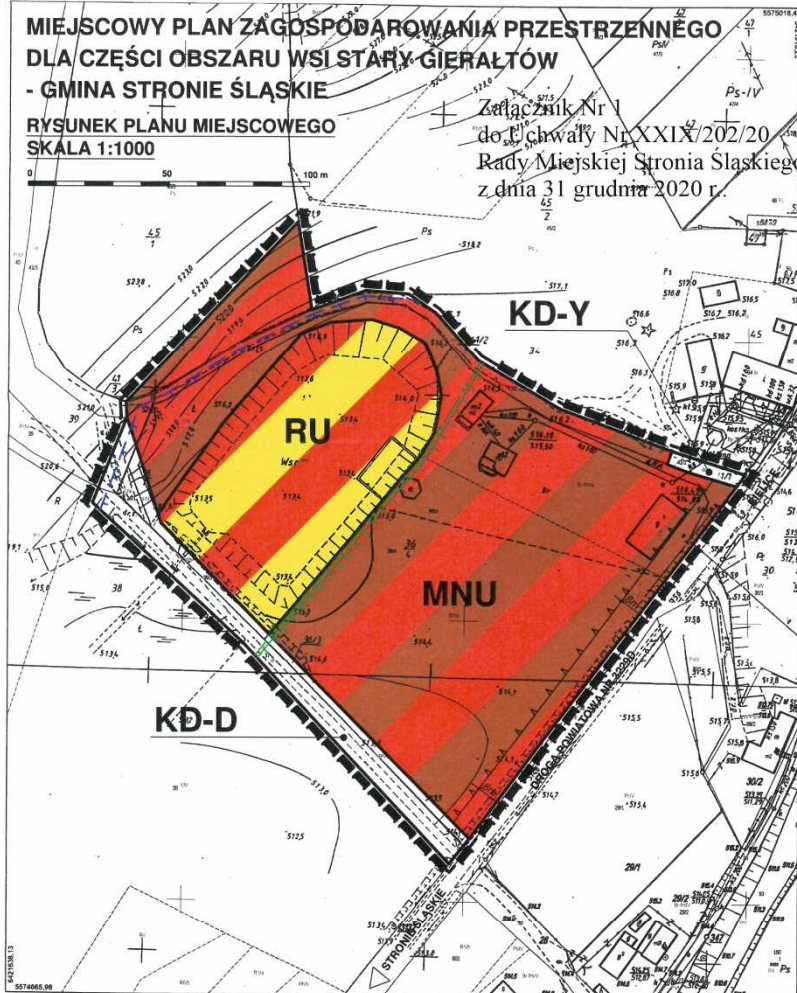
Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000
Godzin arkusza mapy	6 130 11 02 1	
Jejennika waid	Stronie Śląskie - obszar wiejski 020813_5	Podlega ona zgodności nawiązującej kopii z bieżącim materiałem parafianowanego zawiądu gubozijnego i karograficznego
Obrosz awid	Stary Gieraltów 0213	Numer arkowy
Numer działki	364	6K.6642.773.2018
Ulica, nr		Nazwa materialu zasobu
Układ waoptz_piskich	200016	Data wykonania kopii
Układ wysokosci		2018-03-28
		Sporządził: Monika Schwara



**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI STARY GIERALTÓW
- GMINA STRONIE ŚLĄSKIE**

**RYSUNEK PLANU MIJSCOWEGO
SKALA 1:1000**

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIX/202/20
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego
z dnia 31 grudnia 2020 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR IV/17/18 RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO Z DNIA 28 GRUDNIA 2018 ROKU

GRANICA PLANU MIJSCOWEGO

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIJSCOWEGO

GRANICE I USTALENIA LINIOWE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

LINIE WYMIAROWE WRAZ Z WYMIAREM

GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU

GRANICA STREFY OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

PRZEZNACZENIE TERENU

MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

RU TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH

KD-D TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

KD-Y TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

INNE OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

GRANICA STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ TOŻSAMĄ Z GRANICĄ HISTORYCZNEGO ZASIĘGU WSI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/202/20
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego
z dnia 31 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm) **Rada Miejska Stronia Śląskiego rozstrzyga, co następuje:**

Na podstawie wykazu sporządzonego przez Burmistrza Miasta Stronia Śląskiego i załączonego do dokumentacji planistycznej w sprawie braku uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gierałtów – gmina Stronie Śląskie zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) i art. 7 ust. 1, pkt. 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 184, ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2007 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869) **Rada Miejska Stronia Śląskiego ustala, co następuje:**

§ 1. Zadania własne gminy stanowią inwestycje, które służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy i do których zalicza się między innymi: infrastrukturę techniczną obejmującą urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków oraz drogi gminne.

§ 2. Stwierdza się, że ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gierałtów – gmina Stronie Śląskie” zawierają zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy i obejmują urządzenia i modernizację dróg.

L.p.	Wyszczególnienie inwestycji lokalizacja	Symbol w palnie miejscowym	Parametry inwestycji mb/m	Prognozowany termin realizacji rok	Prognoza wartości inwestycji w tys. zł
1	Droga dojazdowa o szerokości 5m	KD-D	180/900	2020/2025	351,00
2	Ciąg pieszo jezdny o szerokości 5m	KD-Y	25/128	2020/2025	35,00
	RAZEM	x	x	x	386,00

§ 3. Zadania inwestycyjne wynikające z ustaleń planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy ogólne i branżowe regulujące procesy inwestycyjne w zakresie przygotowania, finansowania i realizacji,
- 2) zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i finansowym Gminy Stronie Śląskie.

§ 4. Finansowanie zadań inwestycyjnych wynikających z planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować zgodnie z przepisami o finansach publicznych a środki finansowe na ich realizację mogą pochodzić z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi,
- 2) z kredytów i pożyczek,
- 3) z obligacji komunalnych,
- 4) ze strukturalnych funduszy pomocowych: wojewódzkich, krajowych i unijnych,
- 5) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień,
- 6) z innych źródeł.

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie przystąpiono na podstawie uchwały Nr V/25/19 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 31 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.

Wieś Stary Gieraltów posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XVII/126/12 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z 27 lutego 2012 r. Właściciel nieruchomości / działki nr 41/2 i części działki nr 36/4 / przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod droga dojazdową 2KD-D zwrócił się do Burmistrza Stronia Śląskiego z wnioskiem o zmianę przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, wskazując, że przyległy do drogi teren i tereny sąsiednie mogą być obsługiwane komunikacyjnie przez istniejącą drogę gminną nr 37 dr. Ustalenia dotyczące podstawowego przeznaczenia terenów objętych uchwałą pozostają bez zmian poza częścią działki nr 45/1 przeznaczoną w obowiązującym planie miejscowym pod użytki rolne. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronia Śląskiego uchwalonego uchwałą Nr IV/17/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 28 grudnia 2018 roku /ujednolicony dokument studium/ przystąpiono do opracowania projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego został opracowany na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych wynikających z ustaleń planu miejscowego, których wnioski wskazują, iż realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, ale spowoduje potrzebę wykonania inwestycji należącej do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej. W planie miejscowym wzięto pod uwagę ustalenia oraz uzgodnienia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla gminy Stronie Śląskie. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu miejscowego z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju i zminimalizowania niekorzystnych skutków dla środowiska.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2020 r. poz.293 ze zm. /, po przeanalizowaniu ustaleń w/w planu miejscowego podaje się uzasadnienie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, w zakresie:

·ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzą harmonijną całość oraz uwzględnią w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia, ustalenia Studium;
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne;
- wymagania społeczno – gospodarcze, w szczególności potrzebę aktywizacji lokalnej społeczności oraz konieczności podnoszenia poziomu życia mieszkańców.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu miejscowego terenów wskazanych do zainwestowania wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy oraz przez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy.

·walorów architektonicznych i krajobrazowych

Plan zapewnia dbałość o walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wprowadzenie ustaleń określających zasady kształtowania, mając na uwadze kontekst otoczenia, a w szczególności sąsiedztwo istniejącej zabudowy oraz położenie na terenach szczególnie eksponowanych w krajobrazie

- wskazanie na rysunku planu miejscowego terenu, na którym dopuszcza się zabudowę wraz

z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy;

- wprowadzenie w § 7 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

·ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych

W ustaleniach planu miejscowego ochronę tę uwzględniają i zapewniają zakazy i nakazy dotyczące:

·Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,

·obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” kod PLH020016

·strefy „K” ochrony krajobrazu,

·strefy ochrony zabytków archeologicznych.

- ochrony mieszkańców przed uciążliwością hałasu,

- zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej,

- obowiązek dostosowania się do przepisów odrębnych ochrony środowiska,

- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie

Analiza klas gruntów rolnych wykazała, że w obrębie niniejszego planu miejscowego nie występują klasy gruntów chronionych rolnych i leśnych, zatem nie było potrzeby występowania z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne.

·ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu miejscowego nie pominięto również wartości krajobrazu kulturowego obszaru mając na względzie średniowieczny rodowód wsi i zachowane tu historyczne tradycje w zakresie architektury i budownictwa. Tym wartościom wzbogaconym dodatkowo naturalnym krajobrazem górskim obszaru, podporządkowano w projekcie ustalone zasady kształtowania zabudowy i określone dla niej wskaźniki zagospodarowania wyodrębnionego terenu. W ten sposób zagwarantowano ład przestrzenny w granicach obszaru opracowania. W granicach obszaru nie ma dóbr kultury współczesnej.

·ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą oraz zasadami bezpieczeństwa;

- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo;

- nawiązanie do zasad dotyczących lokalizowania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;

- wprowadzenie ustalenia określającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku;

·walorów ekonomicznych przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprawia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez bezpośrednie powiązania przestrzeni istniejącej struktury wiejskiej w aspekcie przeznaczenia terenu, jak i w aspekcie powiązań i przenikania się różnych funkcji.

·prawo własności

Po analizie stanu własności plan miejscowy zachowuje stan własności dotychczasowy.

·potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Nie występują

·potrzeby interesu publicznego

Nie występują

·potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Wprowadzenie w § 6 zasad dotyczących modernizacji i budowy infrastruktury technicznej.

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

Zapewniony został udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, jak i ogłoszeniu o jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w tym o możliwości składania wniosków i uwag w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody będzie w pełni zabezpieczone zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 dotyczącym modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

Odnosnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno interes prywatny jak i publiczny i uwzględniono w sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag. Złożone wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Przeprowadzono szczegółowe analizy w aspekcie ochrony stanu istniejącego jak i zmiany w zakresie zagospodarowania terenów oraz oszacowano ekonomiczne i społeczne przesłanki wynikające z przyjęcia rozwiązań planistycznych, a także podporządkowano je przepisom odrębnym dotyczącym, między innymi ochrony środowiska. Podstawą do przyjętych rozwiązań były, oprócz materiałów wejściowych do sporządzenia projektu planu miejscowego, także opracowania:

1) Prognoza oddziaływania na środowisko, w której w podsumowaniu stwierdzono, że:

nie ma przeszkód dla realizacji ustaleń planu. Przyjęte ustaleniami planu rozwiązania z zakresu ochrony środowiska (ochrony wód, klimatu akustycznego, powierzchni ziemi, krajobrazu) powodują, że realizacja przewidywanej zabudowy, nie będzie wywierała negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze i otaczający krajobraz. Plan miejscowy został przygotowany z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego i zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Jego ustalenia powinny być skutecznym narzędziem w kształtowaniu polityki przestrzennej. Pełne wdrożenie ustaleń planu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi zmianami w środowisku przyrodniczym.

2) Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że:

- w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu miejscowego dla gminy dotyczące budowy drogi dojazdowej KD – D na ciągu drogi gminnej nr 37dr i ciągu pieszo - jezdni KD-Y ale też należy się spodziewać w dalszej perspektywie czasowej wzrostu wpływów finansowych od nowo tworzonych podmiotów gospodarczych związanych z usługami.

- zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę jaką gmina może pobrać w związku z uchwaleniem miejscowego planu, w wyniku którego nastąpił wzrost wartości nieruchomości, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Z prognozy skutków finansowych wynika, że opłata planistyczna może być pobrana od nowych terenów przeznaczonych w projekcie planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, natomiast od terenów, które nie zmieniły swojego przeznaczenia i jest ono identyczne jak w obowiązującym planie miejscowym w przypadku zbycia tych nieruchomości opłata planistyczna nie będzie pobrana.

3) Odnosnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy, stwierdza się, iż w przedmiotowym planie miejscowym:

- kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności

układu przestrzennego,

- nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transportu zbiorowego,
- planowana zabudowa zlokalizowana jest w granicach jednostki osadniczej i stanowi zwarty układ przestrzenny z istniejącą strukturą funkcjonalno – przestrzenną wsi Stary Gierałtów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy została uzyskana poprzez uwzględnienie ustaleń i wniosków zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stronie Śląskie uchwalonej uchwałą NR LV/353/2010 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 08 listopada 2010 r.

Przy sporządzeniu 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 przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.). Zakres opracowania planu miejscowego jest zgodny z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia o których mowa w art. 17 pkt 6 a ,b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgłoszone w trakcie uzgodnienia i opiniowania planu miejscowego uwagi zostały uwzględnione w ustaleniach planu miejscowego. W wyznaczonym i ogłoszonym terminie wyłożenia i przeprowadzonej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu planu nie zgłoszono uwag do w/w planu miejscowego. Zgodnie z wymogami przepisów w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym integralną częścią uchwały są:

- Załącznik Nr 1 – Rysunek planu miejscowego w skali 1 :1000
- Załączniki Nr 2 – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w sprawie uwag wniesionych do projektu planu miejscowego,
- Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Ryszard Wiktor