

UCHWAŁA NR XLIII/270/17
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO
z dnia 25 września 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
położonych we wsi Stary Gierałtów – 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 2016 poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 poz. 1073) oraz w związku z uchwałą NR XXIV/143/16 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Stary Gierałtów – gmina Stronie Śląskie – **Rada Miejska Stronia Śląskiego postanawia, co następuje:**

§ 1.1. Stwierdza się, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie uchwalonego uchwałą NR XXXIX/253/2017 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 czerwca 2017 r. / ujednolicony dokument tekstu/

§ 2.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Stary Gierałtów – gmina Stronie Śląskie.

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

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000 stanowiący załącznik graficzny Nr1 - do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

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

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

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;

- 5) dóbr kultury współczesnej,
- 6) krajobrazu priorytetowego.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 3.Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

- 1) w tekście niniejszej uchwały;
- 2) na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:
 - a) granic obszaru objętego planem miejscowym;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - d) przeznaczenia terenu, oznaczonego stosownym symbolem literowym;
 - e) granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej.
- 3) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt 2 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnią funkcję informacyjną.

§4 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 terenów położonych we 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 mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) teren - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu miejscowego oraz oznaczony stosownym symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia planu miejscowego;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie, 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 jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne;

8) urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

§ 5. Przeznaczenie terenu:

1) dla terenu wyznaczonego w planie miejscowym ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne:

a) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

2) przedmiotowy teren może być w całości przeznaczony na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub także na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały;

3) ustalenia szczegółowe dla terenu MNU zawarte są w § 6 niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenie jest spójne z rysunkiem planu miejscowego. Dla przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji ustalenia szczegółowe zawarte są w § 7 niniejszej uchwały;

4) nie dopuszcza się realizacji zabudowy w obrębie terenu o innym przeznaczeniu niż podstawowe lub dopuszczalne;

5) teren przewidziany do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji może być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem jego udostępnienia dla wykonania dojazdów i uzbrojenia, w zakresie wynikającym z ustaleń planu miejscowego;

6) ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych z zastrzeżeniem zapisów zawartych w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe,

b) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziały nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu,

c) dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do lokalizacji tych urządzeń pod warunkiem zapewniania dojazdu do tych działek,

7) Dla terenu określonego w §5 z uwagi na występowanie w obszarze objętym planem miejscowym stref ochronnych należy respektować wymogi określone dla tych stref w §9.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

1. Teren MNU

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi z zakresu turystyki i agroturystyki, działalność wytwórcza w zakresie produkcji rolniczej lub rolno - spożywczej, zieleń niska i średnio – wysoka ozdobna, obiekty małej architektury oraz urządzenia towarzyszące i sportowo – rekreacyjne,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m,
- 4) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci pod takim samym kątem 35° - 45°. Główne połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury,
- 5) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Ziemi Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu,
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej do 30%,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu miejscowego:
 - od drogi gminnej Nr 221 – 5 m i od terenów lasów – 12,0 m
- 8) dopuszcza się na działkach lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połaci takim jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu,
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy 0,20 – 0,60,
- 11) dojście i dojazd do działek od dróg gminnych Nr 241 i 221,
- 12) ustala się miejsca do parkowania dla samochodów w granicach poszczególnych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy mieszkalno –usługowej – 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej,

- w tym minimum 2 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych,

–miejsca parkingowe należy przewidzieć, jako terenowe utwardzone w całości lub części,

13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych, tj. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie 90 stopni z tolerancją do 10%,
- ustala się minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²,
- ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m,
- ustala się minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkalno – usługowej – 2000 m²,
- ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkalno – usługowej – 25 m,
- zasady, o których mowa nie dotyczą działek: wydzielanych pod komunikację drogową, dla których należy zachować parametry dróg określonych w § 7, wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,

14) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę na warunkach określonych w § 6.

§ 7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu.

- 1)obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym układem komunikacji kołowej tj. drogami gminnymi Nr 241 i 221,
- 2)dopuszcza się w obrębie terenu wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości minimum 5m.

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

1. Jako elementy infrastruktury technicznej terenu ustala się działki, obiekty, urządzenia techniczne, sieci nadziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, które służą lub będą służyć zaopatrzeniu terenów zabudowy i gospodarowania w energię elektryczną, wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych, przyłącza teletechniczne oraz odprowadzeniu ścieków bytowych, opadowych, komunalnych lub przemysłowych;
2. Wszelkie obiekty infrastruktury technicznej, a w szczególności wodne, kanalizacyjne, elektryczne, należy realizować zgodnie z opracowaniami rozwoju gminnej infrastruktury technicznej;

3. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do celów bytowych i gospodarczych:

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

4. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

1) do istniejącego kolektora Ø 200 we wsi Stary Gierałtów; w innych przypadkach dopuszcza się prowadzenie gospodarki ściekami w sposób odmienny od ustalonego w pkt 4 ppkt 1 w przypadkach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż bytowe lub komunalne, należy je odprowadzić do sieci, o których mowa w poprzednim punkcie, po odpowiednim oczyszczeniu;

3) wszelkie drogi, miejsca postojowe, dojazdy o utwardzonej nawierzchni muszą być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo- wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

4) wody opadowe i roztopowe, o których mowa w poprzednim punkcie, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, muszą być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze objętym planem miejscowym lub poza jego granicami.

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

6. 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;

7. Ciepło dla celów bytowych i grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w urządzeniach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wyjątkowo stosowanie wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW w tym także mikroinstalacje do 40 kW zgodnych z przepisami odrębnymi.

8. 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.

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

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

2) na rysunku planu miejscowego zaznaczono napowietrzną linię energetyczną 20 KW z pasem technologicznym wolnym od zabudowy;

3) zaleca się przebudowę sieci napowietrznych na podziemne.

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

1. Teren objęty planem miejscowym leży w granicach:

1) Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,

2) Specjalnego Obszaru Siedlisk Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” o kodzie PLH020016, mającego znaczenie dla Wspólnoty,

3) Obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”

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

3. Realizacja ustaleń planu miejscowego w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 wymagać będzie przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4. Zakazuje się wprowadzania do miejscowego środowiska przyrodniczego obcych mu gatunków roślin, a także innych form rozwojowych;

5. Zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni ozdobnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o wybór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;

6. Teren objęty planem miejscowym znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego i granicy historycznego zasięgu wsi zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejscowego:

1) 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,

2) architektura, proporcje brył oraz formy i nachylenie dachów a także detale, kolorystyka winny nawiązywać do historycznej zabudowy miejscowości;

7. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

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

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

8. Ustala się w planie miejscowym strefę „B” Ochrony Konserwatorskiej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejscowego

1)) dla terenów i obiektów w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

a) zachowanie oraz eksponowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i układu przestrzennego,

b) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektu,

c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

9. Na całym obszarze planu ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych; zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowanie w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, w tym prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.

§ 10 Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości:

1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2017 r. poz. 1073).

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 11 Ustalenia końcowe

1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały NR Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia.....

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Stary Gierałtów – gmina Stronie Śląskie przystąpiono na podstawie uchwały NR XXIV/143/16 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 27 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Stary Gierałtów – gmina Stronie Śląskie.

Wieś Stary Gierałtów posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą NR XVII/126/12 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z 27 lutego 2012 r. Konieczność sporządzenia zmiany miejscowego planu wsi Stary Gierałtów nastąpiła po przeprowadzeniu szczegółowych analiz wyżej wymienionego planu oraz zaistniałych uwarunkowań i potrzeb inwestycyjnych dla obszaru objętego uchwałą.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronia Śląskiego zatwierdzonego uchwałą NR XXXIX/253/2017 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 czerwca 2017 r roku / ujednociony dokument studium/ przystąpiono do opracowania projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego został opracowany na mapach w skali 1: 1000 zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych wynikających z ustaleń planu miejscowego, których wnioski wskazują, iż realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, nie spowoduje potrzeby wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i nie da podstaw do wystąpienia o odszkodowanie. W planie miejscowym wzięto pod uwagę ustalenia oraz uzgodnienia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla gminy Stronie Śląskie. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu miejscowego z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju i zminimalizowania niekorzystnych skutków dla środowiska.

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

Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy. Zgłoszone w trakcie uzgodnienia i opiniowania planu miejscowego uwagi zostały

uwzględnione w ustaleniach planu. W wyznaczonym i ogłoszonym terminie wyłożenia i przeprowadzonej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego oraz ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu planu nie zgłoszono uwag do w/w planu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2017. poz.1073 /, po przeanalizowaniu ustaleń w/w planu miejscowego podaje się uzasadnienie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, w zakresie:

ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

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

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

walorów architektonicznych i krajobrazowych

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

- wskazanie na rysunku planu miejscowego terenu, na którym dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy;
- wprowadzenie w § 9 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych

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

- Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,
- Specjalnego Obszaru Siedlisk Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” o kodzie PLH020016, mającego znaczenie dla wspólnoty,

- strefie „K” ochrony krajobrazu,
- Obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Białskie”
- ochrony mieszkańców przed uciążliwością hałasu,
- zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej,
- obowiązek dostosowania się do przepisów odrębnych ochrony środowiska,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie

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

ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

W obrębie obszaru planu miejscowego nie występują dobra kultury współczesnej.

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

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą oraz zasadami bezpieczeństwa;
- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo;
- nawiązanie do zasad dotyczących lokalizowania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
- wprowadzenie ustalenia określającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku;

walorów ekonomicznych przestrzeni

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

prawo własności

Po analizie stanu własności plan miejscowy zachowuje stan własności dotychczasowy.

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Nie występują

potrzeby interesu publicznego

Nie występują

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Wprowadzenie w § 8 zasad dotyczących modernizacji i budowy infrastruktury technicznej.

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

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz możliwości składania wniosków;
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego;
- zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej.

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

Zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody będzie w pełni zabezpieczone zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 dotyczącym modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

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

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

Z przeprowadzonej analizy dotyczącej oddziaływania ustaleń planu na środowisko wynika, że projektowane zagospodarowanie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie spowoduje negatywnych zmian, które wpłynęły na stan i zasoby środowiska. Wiąże się to zarówno z rodzajem zagospodarowania jak i jego niewielkim zasięgiem obszarowym. Potencjalne negatywne oddziaływania odnosi się w zasadzie tylko do powierzchni ziemi i trwałych zmian (szczególnie w odniesieniu do gleb) w partiach terenu zajętych pod budowę. Zagrożenia środowiskowe związane ze zwiększonym pobytem ludzi takie jak: zużycie wody i produkcja ścieków, hałas i zanieczyszczenia komunikacyjne niweluje program w zakresie niezbędnej infrastruktury, a także wymogów dotyczących zabudowy i zagospodarowania.

Ustalenia planu podporządkowane są wymogom przepisów szczególnych odnoszących się do ochrony terenów cennych przyrodniczo – obszaru Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” i Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, a także ochrony dziedzictwa kulturowego związanego z

historycznym układem wsi. Zawierają to zarówno zapisy ogólnego planu jak i rozwiązania szczegółowe, dotyczące wielkości i formy zabudowy, utrzymania bioróżnorodności, niezbędnej infrastruktury.

Nowo projektowane zainwestowanie rozszerzając jedynie nieznacznie obszar zabudowy wiejskiej w granicach jej historycznego układu, nie naruszy warunków siedliskowych i funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a także integralności obszaru Natura 2000.

Utrzymane zostaną cele ochronne przypisane obszarowi Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego tj. harmonijne powiązanie zabudowy i rozległych przestrzeni rolno – leśnych. Regulacje planu umożliwiają realizację zamierzeń gminy w zakresie polityki przestrzennej zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym i zasadami ekorozwoju.

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

- w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że nie wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu miejscowego dla gminy w zakresie budowy infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.

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

- kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego,
- nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transportu zbiorowego,
- planowana zabudowa zlokalizowana jest w granicach jednostki osadniczej i stanowi zwarty układ przestrzenny z istniejącą strukturą funkcjonalno – przestrzenną wsi 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.

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/270/17
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego
z dnia 25.09.2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska Stronia Śląskiego rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XLIII/270/17
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego
z dnia 25.09.2017r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 7 ust. 1,2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 184, ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2007 r. o finansach publicznych (Dz. U. 1. 2013 r. poz. 885 ze zm.) Rada Miejska Stronia Śląskiego ustala, co następuje:

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

§2 Stwierdza się, że ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Stary Gierałtów – Gmina Stronie Śląskie” nie zawierają żadnych zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy.

§3 Na podstawie ustaleń §2 niniejszego rozstrzygnięcia stwierdza się, że nie ma przesłanek, ani podstaw do podejmowania rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania i w związku z tym rozstrzygnięcie w tej sprawie uznaje się za bezpodstawne.