



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 16 grudnia 2019 r.

Poz. 7528

### UCHWAŁA NR XV/106/19 RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO

z dnia 29 listopada 2019 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 (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LVI/371/2018 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 14 września 2018 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,
- 7) obszarów przestrzeni publicznej.

**§ 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 stosownym symbolem literowym;
  - e) strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
  - 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 Gieraltów – gmina Stronie Śląskie;
- 3) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunek planu miejscowego- należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) teren - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku miejscowego planu oraz oznaczony 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 oznaczonego symbolem MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w tym z zakresu turystyki, urządzenia towarzyszące i 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  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ . 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) dopuszcza się realizację usług w tym związanych z obsługą ruchu turystycznego na zasadach określonych dla przeznaczenia dopuszczalnego – przy czym powierzchnia przeznaczona pod te usługi nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku,
- e) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%,
  - minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na rysunku planu miejscowego:
- 3 ÷ 5 m od drogi gminnej nr 302 dr,
  - 1,5 m od napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV X-1 i kolektora sanitarnego ks Ø 200,
- g) dopuszcza się na działkach lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących 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,
- h) 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 m<sup>2</sup> 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, i ) miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części,
- j) 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 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m,
  - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 25 m.

#### § 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej – droga gminna nr 302 dr włączoną do drogi powiatowej nr 3229 D.

#### § 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. 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 proekologiczne spalane w instalacjach 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 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,

c) Obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”;

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

3) realizacja ustaleń planu miejscowego w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 wymagać będzie przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

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

6) teren objęty planem miejscowym znajduje się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

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;

7) ustala się w planie miejscowym strefę „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego:

- a) dla tego obszaru obowiązują następujące ustalenia:
- nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
  - nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz zastosowanymi materiałami wykończeniowymi winna odwoływać się do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - należy respektować zasady kształtowania krajobrazu określone w punkcie 6 niniejszego paragrafu;
- 8) teren objęty planem miejscowym znajduje się w strefie „OW” obserwacji archeologicznej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego:
- a) strefa ta jest tożsama z granicą historycznego zasięgu wsi,
  - b) w granicach tej strefy wszystkie przedmioty co do których istnieje przypuszczenie, że są przedmiotami o cechach zabytkowych podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych,
- 9) ustala się w planie miejscowym strefę ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego:
- a) w granicach tej strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi zalecane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) na całym obszarze planu miejscowego postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych,
- 11) 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 0 % od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

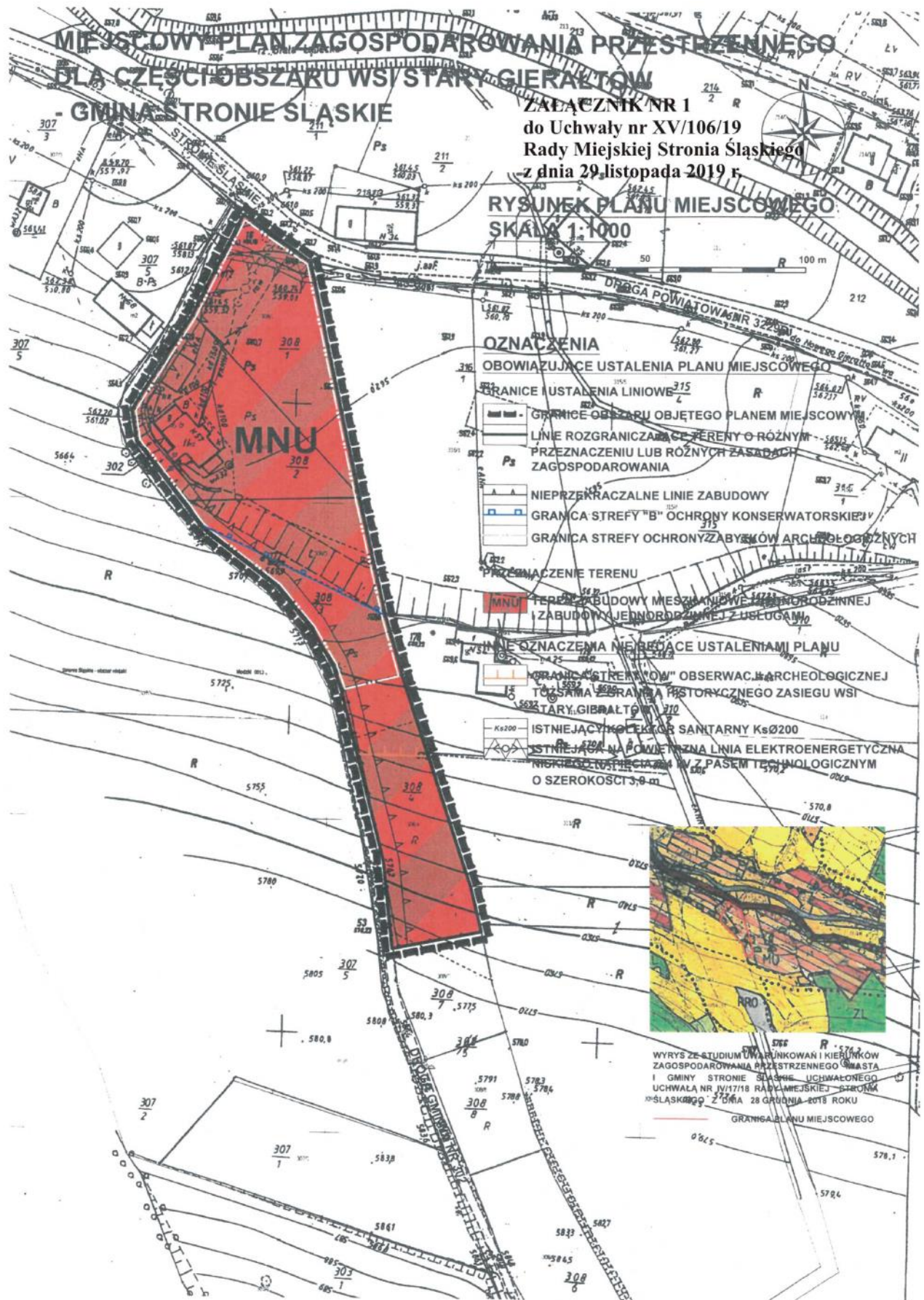
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

#### **§ 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:  
*R. Wiktor*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XV/106/19 Rady  
Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 listopada 2019 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XV/106/19 Rady  
Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 listopada 2019 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) 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 XV/106/19 Rady  
Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 listopada 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – 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 2018 r. poz. 1945 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 2019 r. poz. 506 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 wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie” nie zawierają żadnych zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowiłyby 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 bezprzedmiotowe.