



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 12 września 2018 r.

Poz. 4356

### UCHWAŁA NR LV/360/18 RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowy Gieraltów – gmina Stronie Śląskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1073 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXX/190/16 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowy Gieraltów – 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 LII/336/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 30 maja 2018 r.

**§ 2. 1** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowy Gieraltów – 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 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) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 6) krajobrazu priorytetowego,

7) obszarów przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 3. 1.** 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.
- 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. 1.** 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 Nowy 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 stosownym symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia miejscowego planu;
- 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, dojazdu i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

**§ 5. 1.** 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;
- 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 zapewnienia dojazdu do tych działek,
- 7) dla terenów określonych 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, zieleni niska i średnio – wysoka ozdobna oraz urządzenia towarzyszące i 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 powiatowej nr 3229D - 8,0 m i od granicy terenu rzeki Białej Łądeckiej – 6,0 m,
- 8) dopuszcza się na działkach lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolno stojących 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 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,10 – 0,60,
- 11) dojście i dojazd do działek od drogi powiatowej nr 3229D,
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m,
- ustala się minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkalno – usługowej – 2000 m,
- ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkalno – usługowej – 25 m.

§ 7. 1. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu.

- 1) obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym układem komunikacji kołowej tj. drogą powiatową nr 3229D.

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

1. Ustala się zasady zaopatrzenie w wodę: 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.

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) do istniejącego kolektora Ø 200 we wsi Nowy Gieraltów; w innych przypadkach dopuszcza się prowadzenie gospodarki ściekami w sposób odmienny od ustalonego j.w. pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

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

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 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 wykorzystujących 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. 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.

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

**§ 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 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 strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) realizacja projektowanej zabudowy położona w strefie „K” ochrony krajobrazu winna być podporządkowana ochronie krajobrazu kulturowego i przyrodniczego.

7. Teren objęty opracowaniem znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi figurującym w wykazie obszarów zabytkowych, dla którego obowiązują następujące zasady:

- 1) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 2) nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz zastosowanymi materiałami wykończeniowymi winna odwoływać się do miejscowej tradycji architektonicznej;
- 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać wysokości budynków sąsiadujących;
- 4) niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 5) do robót wykończeniowych należy stosować naturalne materiały budowlane takie jak: drewno, kamień, ceramika budowlana.

8. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe wprowadzając poniższe zapisy: Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

9. 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 kategorii mieszkaniowo – usługowej.

**§ 10. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości:**

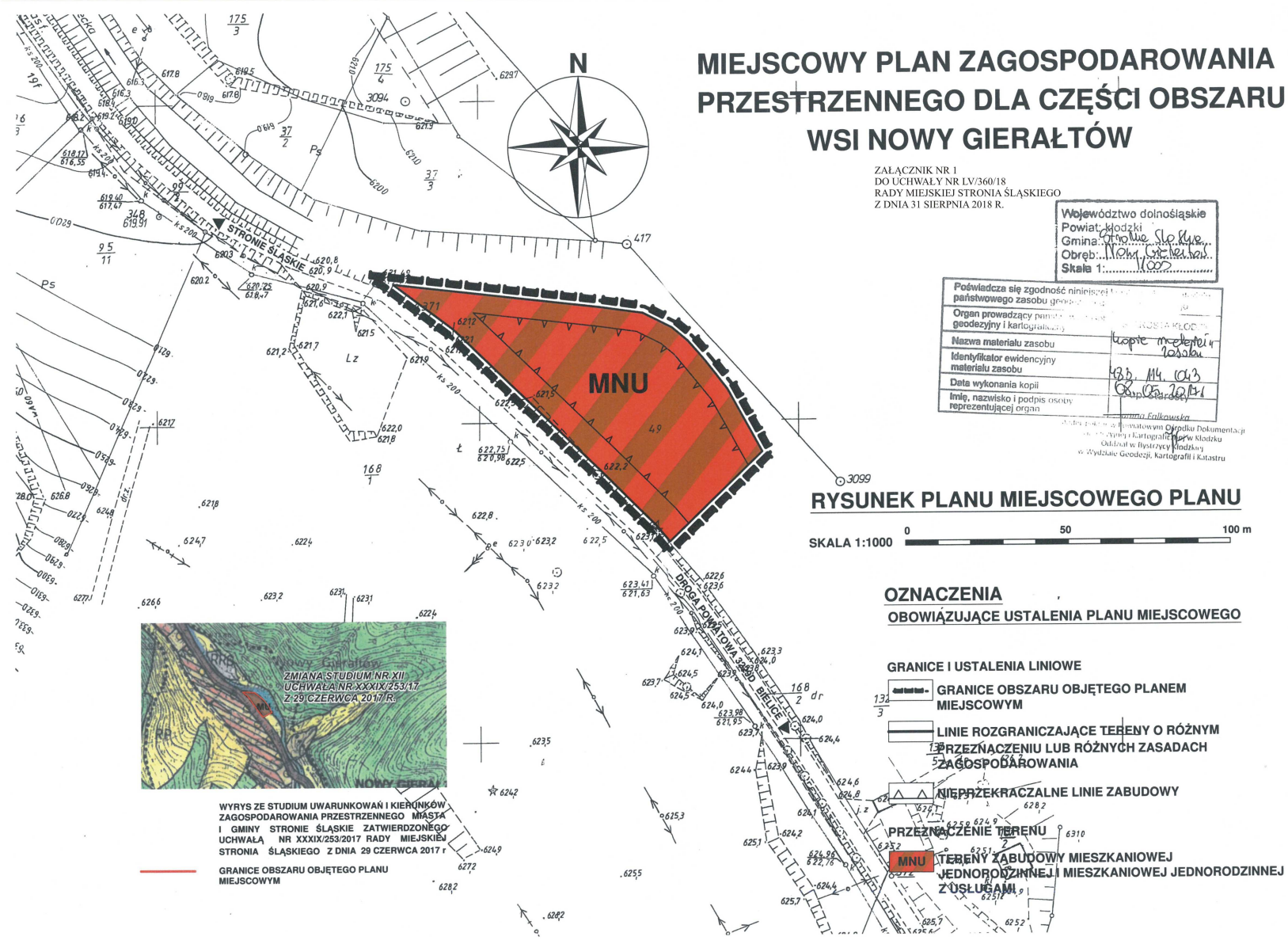
1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **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.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*R. Wiktor*



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI NOWY GIERALTÓW

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LV/360/18  
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO  
Z DNIA 31 SIERPNI 2018 R.

Województwo dolnośląskie  
Powiat kłodzki  
Gmina: Nowy Gieraltów  
Obreń: Nowy Gieraltów  
Skala 1:.....1000.....

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z oryginałem planu zagospodarowania przestrzennego zasobu geodezyjnego	
Organ prowadzący plan zagospodarowania przestrzennego zasobu geodezyjnego i kartograficzny	URZĘDNIK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO
Nazwa materiału zasobu	Kopie materiału zasobu
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	433, 114, 013
Data wykonania kopii	08.08.2018
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Grzegorz Górecki

Wojewódzki Urząd Geodezji i Kartografii  
ul. Piłsudskiego 10  
53-600 Kłodzko  
Odział w Bystrzycy Kłodzkiej  
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

## RYSUNEK PLANU MIJSCOWEGO PLANU

SKALA 1:1000 0 50 100 m

### 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
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRONIE ŚLĄSKIE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIX/253/2017 RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R.

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANU MIJSCOWYM

Załącznik nr 2 do uchwały nr LV/360/18 Rady  
Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego  
zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Nowy 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 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 LV/360/18 Rady  
Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 31 sierpnia 2018 r.

### **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 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 184, ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2007 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 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 Nowy 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.