Uchwała Nr XXVIII/168/16
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego
z dnia 27.10.2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Goszów -gmina Stronie Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Stronia Śląskiego nr X/66/15 z dnia 30 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Goszów -gmina Stronie Śląskie i po stwierdzeniu, iż przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stronie Śląskie przyjętego uchwałą nr XXXVII/292/13 z dnia 25 listopada 2013 roku r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.
3. Granicę obszaru objętego uchwałą określono na rysunku planu miejscowego.

§ 2.

1. Obowiązującymi ustaleniami uchwały są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) symbole określające przeznaczenie terenów;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego mają znaczenie informacyjne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 2m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, ogrodzeń, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, oraz zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem warunków ich sytuowania wskazanych w przepisach odrębnych;
2) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
3) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie zajmujące ponad połowę zabudowy działki;
4) przeznaczeniu uzupełniającym – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
5) obiektach towarzyszących - rozumie się przez to elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, mała architektura, zieleń oraz ogrodzenia.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących i obiektów małej architektury na całym obszarze planu miejscowego;

6) ustala się, że wysokość masztów, anten i innych urządzeń montowanych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości budynku;
7) ustala się utrzymanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachu i nachylenia połaci dachowych na wszystkich budynkach o wysokości powyżej 2,5m w obrębie jednej działki budowlanej;
8) zakazuje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

§ 5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, oraz w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu:
1) zakazuje się powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych w szczególności w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
2) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zakazuje się zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik Góry Bialskie";
4) w terenie oznaczonym symbolem MNU zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
5) ustala się dopuszczalny poziom hałasu: na terenie oznaczonym symbolem MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania krajobrazu: cały obszar opracowania położony jest w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Goszów z czego wynikają ustalenia:
a) nakazuje się zachować, odtworzyć i rewaloryzować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję zieleni,
b) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu „siding" jako materiały okładzinowe elewacji,
c) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
d) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
e) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów,

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wyznacza się tereny posiadające cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej, oznaczone symbolami: KDD, w granicach których:
1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i zieleni.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:
1) dopuszcza się scalanie nieruchomości w tym dla przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
2) ustala się minimalną powierzchnie działki na 500 m^2 ;
3) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m ;
4) ustala się kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 120°;
5) ustalenia zawarte w pkt 2 i pkt 3 nie dotyczą działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną oraz komunikację.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
1) wzdłuż terenów wód powierzchniowych śródlądowych ustala się pas wolny od nowej zabudowy, o szerokości 6m, liczonej od górnej krawędzi skarp;
2) wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia należy stosować ograniczenia w prowadzonych pracach wynikające z przepisów odrębnych.
3) w zakresie sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi 1%, w którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

§ 9.
1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej w tym ciągów pieszych, dojazdów i podjazdów na całym obszarze planu miejscowego ;
2) w sytuacji lokalizacji elementów kołowej komunikacji wewnętrznej:

a) ustala się ich minimalną szerokość na 5m,
b) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, który dla którego ustala się warunki wskazane w przepisach odrębnych, jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej D,
c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m,

3) ustala się, w całym obszarze objętym uchwała, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m^2 powierzchni użytkowej usług,

4) ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych:
a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
c) 3 stanowiska - jeżeli i liczba stanowisk wynosi 41-100;
d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100

5) miejsca do parkowania, realizować należy jako parkingi lub garaże.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym uchwałą, w tym w pasie linii rozgraniczającej drogi;
2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w wodę:
1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
2) dopuszcza się lokalizacji własnych ujęć wody.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
1) odprowadzenie wód z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie wód do cieków wodnych;
2) czasowe retencjonowanie wód pochodzących z dachów i terenów utwardzonych.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznych:
1) dopuszcza się przebiegi sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia;
2) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;
3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia;
4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z mikroinstalacji o zainstalowanej łącznej mocy elektrycznej do 40 kW oraz innych odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW;

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów telekomunikacyjnego dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych:
1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 10.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNU**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**
2) przeznaczenie uzupełniające**:**
a) tereny zieleni urządzonej,
b) tereny parkingów i garaży.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji:
   1) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych;
   2) budynków usługowych;
   3) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
   4) urządzeń sportu i rekreacji;
   5) parkingów i garaży;
3. W zakresie parametrów działek i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
   1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30%;
   2) minimalną powierzchnie biologicznie czynną działki budowlanej – 35%;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
   4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
      a) 1000 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego,
      b) 600 m^2 dla jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu bliźniaczego.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:
   1) układ zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, bliźniacza;
   2) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
   3) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych– maksymalnie 12 m;
   4) wysokość budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7m;
   5) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5m: od 30 ^{0} do 48^0;
   6) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22^0– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 11.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1U**, dla którego ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy usługowej**;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) tereny zieleni urządzonej,
      b) tereny parkingów i garaży.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji:
   1) budynków usługowych usług turystyki;
   2) lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem, że łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku;
   3) wolnostojących zespołów garaży mieszczących co najmniej 5 stanowisk;
   4) urządzeń sportu i rekreacji
   5) parkingów i garaży;
3. W zakresie parametrów działek i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
   1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej– 50%;
   2) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,01 do 0,8;
   3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m^2 dla jednego budynku usługowego;
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 35%;
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:
   1) wysokość budynków– maksymalnie 12m;
   2) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7m;
   3) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5m: od 30 ^{0} do 48^0;
   4) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22^0– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 12.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny dróg klasy dojazdowej.**

1) ustala się szerokość zgodną z przebiegiem na rysunkiem planu miejscowego - 10m;
2) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, pasów zieleni, miejsc do parkowania.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 13.
Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 14.
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

§ 15.
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej