



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 marca 2014 r.

Poz. 1356

UCHWAŁA NR L/453/14 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 25 lutego 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SZCZAWIN – TURKUSOWA”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594), art. 3 ust. 1, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVIII/312/13 z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SZCZAWIN – TURKUSOWA” oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelina” przyjętym przez Radę Miejską Strzelina uchwałą nr XIV/174/2000 z dnia 2 lutego 2000 r., Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

Rozdział 1

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości „SZCZAWIN – TURKUSOWA”, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar dz. 229/1 i 229/2 położonych w obrębie Szczawin.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ze względu na brak takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak takich obszarów;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich obszarów;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich obszarów;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ze względu na brak takich terenów;
- 8) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak takich terenów;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak takich terenów;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak takich terenów;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak takich terenów;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa tj. zajmuje powyżej 50 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony nie więcej niż 1,0 m.;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, a w szczególności: handlu detalicznego, gastronomii, usługi hotelarskie, usługi rekreacji i turystyki, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody i rekreacji, usługi kultury, usługi oświaty i opieki przedszkolnej, usługi finansowe i bankowe, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, administracji, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich itp. oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*;

- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 10) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenu 2 KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nośników reklamowych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się w granicach obszaru objętego planem ochronę zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Działalność prowadzona w ramach funkcji podstawowej lub uzupełniającej nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Ustala się zakaz budowy od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m².
2. Minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°–100°.
4. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej np. pompowni wody, pompowni ścieków itp. o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1 i 2.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja: zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne: dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

3. Zaopatrzenie w wodę: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej.
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub innych indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;

6. Elektroenergetyka – zasilanie elektroenergetyczną siecią niskiego napięcia.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z dystrybucyjnej sieci gazowej; zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnego źródła zaopatrzenia w ciepło (w tym ze źródeł odnawialnych), niepowodującego ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi,

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Usuwanie odpadów: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi;

2) urządzenia i zagospodarowanie towarzyszące;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,25.

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40% powierzchni działki;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 9 m,

b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 14 m.

4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) minimum 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej towarzyszących usług;

6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglastym lub brązowym, matowym.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 3 m², zarówno wolno stojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna lub kamienia, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów lub z siatki powlekanej.

9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m².

§ 13. 2KDD – droga dojazdowa.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granicę rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);

2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 14. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej
M. Siedlarz

Załącznik nr 1 do uchwały nr L/453/14
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 25 lutego
2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr L/453/14
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 25 lutego
2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SZCZAWIN – TURKUSOWA” podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska Strzelina nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647).

Załącznik nr 3 do uchwały nr L/453/14
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 25 lutego
2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „SZCZAWIN – TURKUSOWA” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.