



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 marca 2019 r.

Poz. 1510

UCHWAŁA NR VI/60/19 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 26 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), w związku z uchwałą nr XLV/606/18 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazanów oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016r., Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazanów 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 ponadto:

- 1) 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje działkę 284/1 położoną w obrębie Kazanów.

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

§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 6) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła, usługi sportu i rekreacji, inne usługi o charakterze obsługi ludności oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 7) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony symbolem MN;
- 2) teren sadów i ogrodów – oznaczony symbolem RO.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się dla terenu MN jako dopuszczalne poziomy hałas wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby ustalania ochrony krajobrazów kulturowych.

3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym: geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) bryły budynków należy projektować na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów w postaci ganków i garaży;
- 3) należy stosować: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, z zastrzeżeniem § 14 ust 3 pkt 6 uchwały;
- 4) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglastym lub brązowym, o płaskim profilu;
- 5) elewacje budynków tynkowane lub ceglane;
- 6) należy stosować w tynkowanych elewacjach budynków kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w odcieniach: bieli, rozbielonych piasków, beżu;
- 7) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu *sidding*;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji garaży blaszanych.

4. Stanowisko archeologiczne:

- 1) w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 88-28/24/1 – punkt osadniczy (kultura przeworska), punkt osadniczy (kultura łużycka), punkt osadniczy (neolit);
- 2) w bezpośrednim sąsiedztwie ww stanowiska archeologicznego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 8. Ze względu na brak występowania problematyki nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

- 1) minimalne powierzchnie działek = 1000 m²;

- 2) minimalne szerokości frontów działek = 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 11. Ze względu na brak potrzeb nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

1. Komunikacja:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym wjazdem z drogi gminnej znajdującej się poza zachodnią granicą obszaru objętego planem lub przez wydzielony dojazd wewnętrzny.
- 2) ustala się dla dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenu szerokość w liniach podziału geodezyjnego wynoszącą nie mniej niż 6m,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 45 m² powierzchni użytkowej towarzyszących usług;
- 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych;
- 5) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) 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: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW.

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

10. Gospodarka odpadami:

1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 13. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) nieuciążliwe usługi podstawowe;

3) infrastruktura techniczna;

4) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: = 0,01;

b) maksymalny:

- dla zabudowy wolnostojącej = 0,40;

- dla zabudowy bliźniaczej = 0,50;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,

b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

6) geometria dachów:

a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,

b) pozostałe budynki: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 6 m od linii rozgraniczających drogi gminnej znajdującej się poza zachodnią granicą obszaru objętego planem,

b) 6 m od granic geodezyjnych wydzielonych dróg wewnętrznych.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

§ 15. Wyznacza się teren sadów o ogrodów oznaczony na rysunku planu symbolem IRO.

1. Przeznaczenie podstawowe: sady i ogrody.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty rekreacyjne (wiaty, altany) z wyłączeniem możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 2) obiekty związane z działalnością rolniczą, z wyłączeniem obiektów hodowlanych;
- 3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: = 0,

b) maksymalny = 0,10;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe.

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:

I. Szalajko

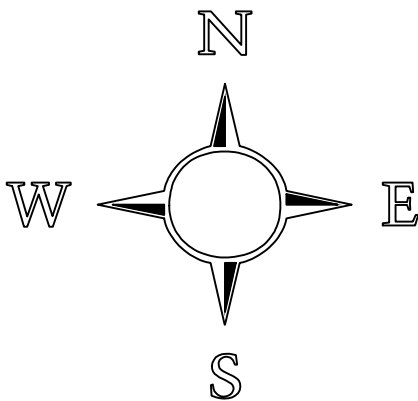
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KAZANÓW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0m 50m 100m

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VI/60/19
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 26 LUTEGO 2019 R



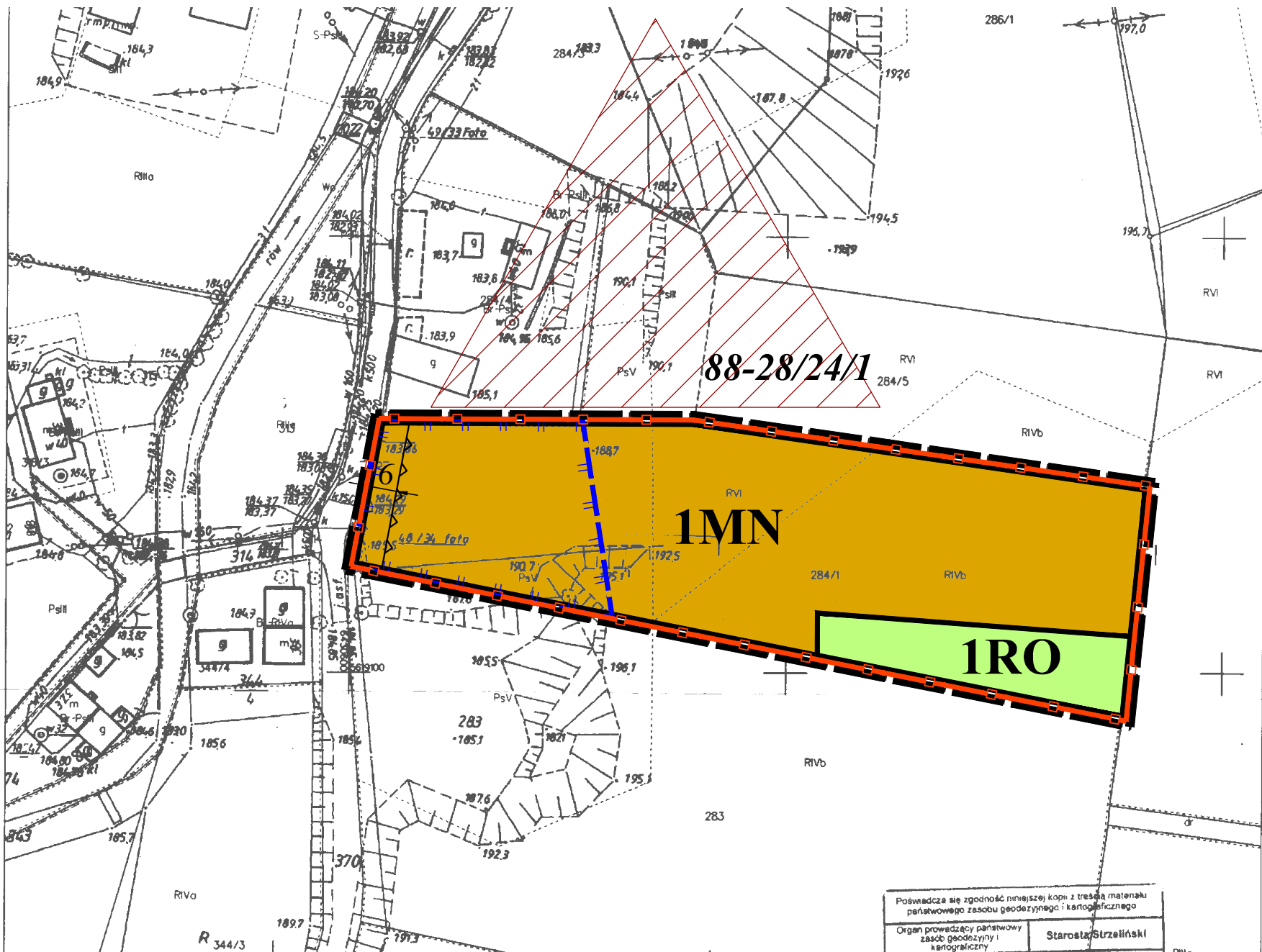
LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RO TEREN SADÓW I OGRODÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

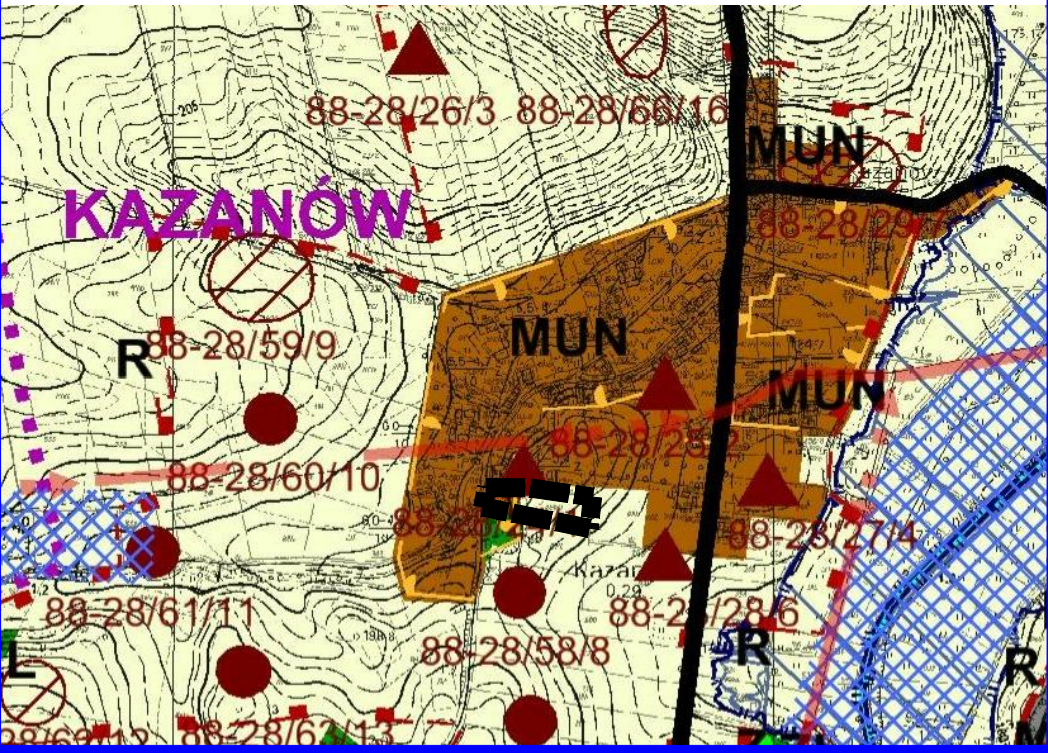
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- WYMIARY W METRACH
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XLV/606/18 Z DNIA 24.04.2018R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI OK. - 0,8 ha



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELIN
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



Podpisuje się zgodnie z treścią kopii z treści materiału planowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Starosta Strzeński
Organ prowadzący planowy zasobu geodezyjny i kartograficzny	
Nazwa materiału zasobu	M. Zdrojewski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0217.
Data wykonania kopii	27.10.2018
Imię, nazwisko, podpis osoby wykonującej kopię	Elżbieta Mossion
	Podinspektor ds. geodezji

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/60/19

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 26 lutego 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazanów 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 oraz kosztów wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/60/19

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 26 lutego 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części miejscowości Kazanów
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 2018 r. poz. 1945).