



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 czerwca 2019 r.

Poz. 3678

UCHWAŁA NR IX/117/19 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 28 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Wzgórze Parkowe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Strzelin oraz w związku z uchwałą nr XLIV/379/13 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 24 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Wzgórze Parkowe, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Wzgórze Parkowe zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych: 2/1, 2/2, 2/3, 3/9, 3/10, 3/11 oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne.

§ 2. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) dach o symetrycznie nachylonych połaciach – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci dachowych;
- 2) infrastruktura techniczna - sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 3) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg, określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określającą minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od linii rozgraniczających;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 7) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) obiekty i urządzenia towarzyszące – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
- 9) usługi podstawowe – usługi nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi).

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenu;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) określenie usytuowania linii zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu, i mające charakter informacyjny:

- 1) proponowana lokalizacja budynków;
- 2) drogi gminne;
- 3) park miejski – Wzgórze Parkowe wpisany do rejestru zabytków (decyzja A/1424/550/W z dn. 27.12.1984 r.).

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej – oznaczony symbolem MU;
- 2) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem KDw.

§ 5. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,

- d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MU.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej), usługi podstawowe, w tym usługi turystyczne – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolami KDW1 i KDW2,
 - b) 8 m od granicy z działką nr ewid. 1/3;
- 3) poza nieprzekraczalne linie zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych – o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m,
 - c) balkony, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m;
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno-usługowe z dachami dwuspadowymi, dwuspadowymi naczółkowymi, czterospadowymi, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i nachyleniu w przedziale 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub grafitowym,
 - b) dopuszcza się dachy mansardowe, mansardowe naczółkowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub grafitowym,
 - c) budynki gospodarcze oraz garażowe z dachami dwuspadowymi, dwuspadowymi naczółkowymi, czterospadowymi, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i nachyleniu w przedziale 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglastym lub grafitowym;
- 5) ograniczenia określone w pkt 4 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 25 m;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 0,2;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,02;

- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1000 m²,
- 13) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejszy niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 14) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 15) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) teren znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego ujętego w wykazie, dla którego ustala się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której określa się następujące zasady:
 - a) obowiązują elewacje murowane lub ceglane,
 - b) na elewacjach budynków zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki oraz tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - c) bryła budynku na planie prostokąta z dopuszczeniem ganków i garaży,
 - d) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
 - e) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 17) ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - 2 miejsca na każde 5 miejsc noclegowych,
 - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 19) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;

- 23) obsługę terenu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy prowadzić według następujących zasad:
- a) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
 - b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 24) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna o mocy nie przekraczającej 40 kW;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 25) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 26) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 27) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 28) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 29) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDw1 i KDw2.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej, niezaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą:
 - a) od 2,5 m do 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu – dla terenu oznaczonego symbolem KDw1,
 - b) od 3,4 m do 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu – dla terenu oznaczonego symbolem KDw2;
- 2) 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;
- 3) określa się powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez przyległe drogi gminne (działki nr ewid. 4 i 33);
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 5) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału;
- 6) tereny znajdują się w granicach historycznego układu urbanistycznego ujętego w wykazie, dla którego ustala się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe;
- 7) ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

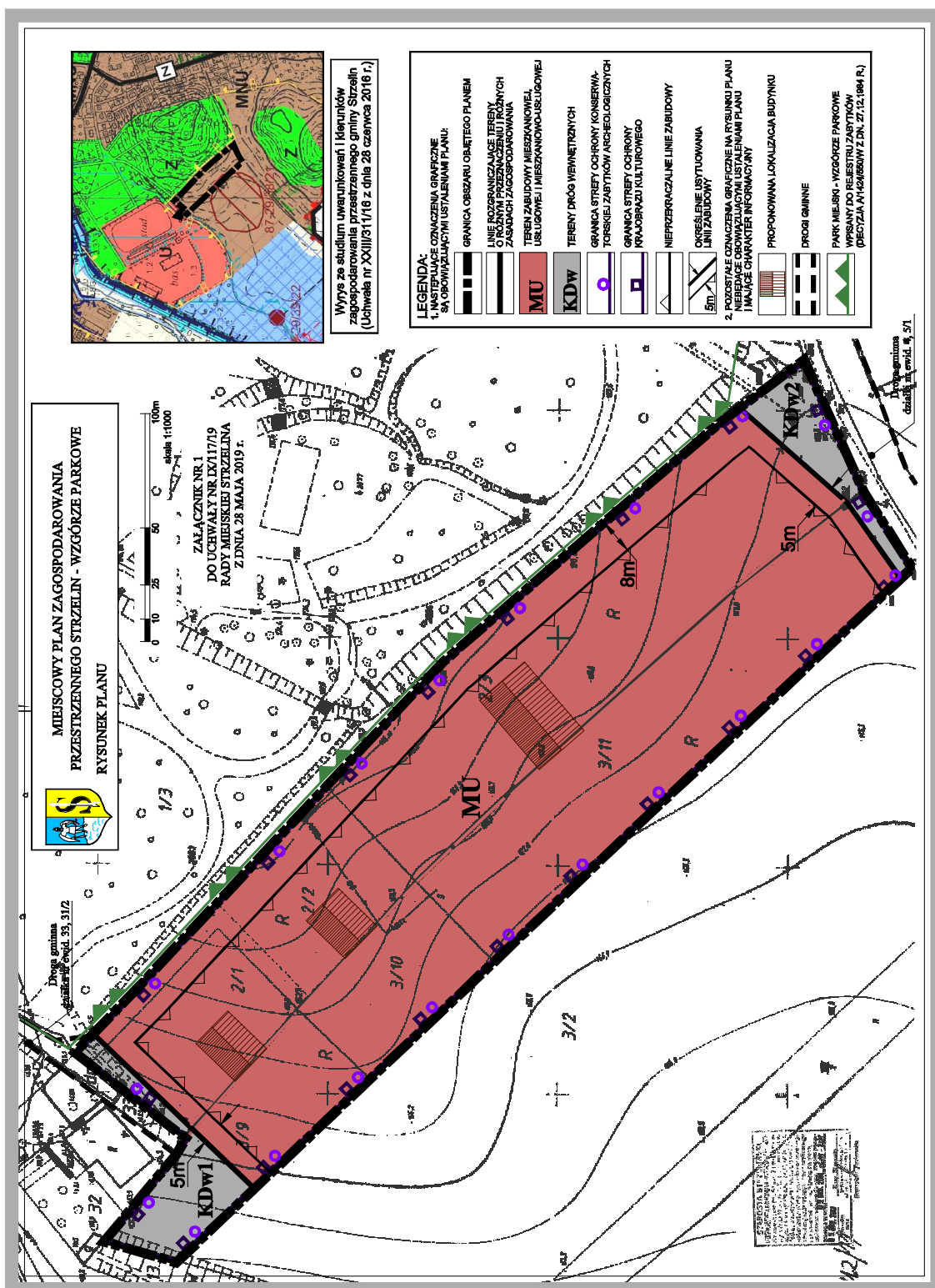
Ustalenia końcowe

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

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

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Strzelin.

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
I. Szalajko



Załącznik nr 2 do uchwały nr IX/117/19

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 28 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Wzgórze Parkowe

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelin – Wzgórze Parkowe (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2018 r. do 24 stycznia 2019 r. W ustalonym terminie do dnia 7 lutego 2019 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi) do wyłożonego projektu planu uwagi nie wpłynęły.

§ 2. W związku z brakiem uwag wniesionych do projektu planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr IX/117/19

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 28 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Wzgórze Parkowe inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.