



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 stycznia 2020 r.

Poz. 218

UCHWAŁA NR XV/212/19 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 19 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz. nr 80/482 AM 5 obręb Strzelin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIX/663/18 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz. nr 80/482 AM 5 obręb Strzelin, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin (uchwała nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r.) Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części dz. nr 80/482 AM 5 obręb Strzelin, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje część dz. nr 80/482 AM 5 obręb Strzelin, zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące 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 zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama z granicą strefy ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa stanowiska archeologicznego;
- 5) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenu komunikacji.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, w tym położone poza granicami obszaru objętego planem nie stanowią ustaleń planu i posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian budynku; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, tarasy, balkony itp.;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu; **do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni elementów drugorzędnych jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, tarasów, balkonów, a także powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad poziom terenu;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; **nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:** okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków; **nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają** lokalizacji obiektów takich jak: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty małej architektury, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, urządzenia związane z siecią techniczną i uzbrojenia terenu, które nie wymagają realizacji budynków jak słupowe czy kontenerowe stacje transformatorowe;
- 6) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) **terenie jednostki** - należy przez to rozumieć obszar terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

§ 5. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania, 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 - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 i 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 6. 1. Wydzielony liniami rozgraniczającymi teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS** i opisany jako *tereny komunikacji publicznej*, przeznacza się pod:

- a) **obiekty służące obsłudze pasażerów komunikacji publicznej** jak: punkty przesiadkowe, dworce, przystanki, pętle autobusowe;
- b) **obiekty parkingowe i garażowe;**
- c) **place manewrowe, dojścia i dojazdy;**
- d) **drobne lokale gastronomiczne** towarzyszące obiektom służącym obsłudze pasażerów, o których mowa w lit. a, o powierzchni do 50 m²,
- e) **drobne lokale usługowo-handlowe** towarzyszące obiektom służącym obsłudze pasażerów, o których mowa w lit. a, o powierzchni sprzedaży do 50 m²;

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się:

- a) zieleń towarzyszącą, a także urządzenia towarzyszące w tym urządzenia budowlane związane z ustalonym w ust. 1 przeznaczeniem,
- b) rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, zrealizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym odnoszące się do **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i charakterystycznymi wymiarami odległości od linii rozgraniczających, wyrażonymi w metrach;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 1,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 0,85;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 15%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 16 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować, jako płaskie.

4. Linie rozgraniczające terenu, o którym mowa w ust.1, stanowią jednocześnie granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zakazuje się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska**:

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 13;
- 2) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 16;
- 3) na obszarze objętym planem, zakazuje się realizacji: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:

- 1) na całym obszarze objętym planem, ustanawia się strefę ochrony zabytków archeologicznych, w której przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne;
- 2) na obszarze opracowania planu, tożsamym ze strefą o której mowa w pkt 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską strefę stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu i opisanego numerem: 20/37/87-29 AZP;
- 4) w strefie stanowiska o którym mowa w pkt 3, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 4 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej;
 - b) 500 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących infrastrukturze technicznej,
 - b) 20 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 10. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się co następuje:

- 1) w zakresie powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy rozwiązać w oparciu o dojazd z przyległej do granic obszaru opracowania drogi gminnej (ulicy Generała Stefana Grota-Roweckiego),
 - b) dopuszcza się powiązania obszaru opracowania planu z planowaną drogą, przyległą do obszaru opracowania planu od strony północno-wschodniej;
- 2) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych w planie pozostałych funkcji usługowych.
- 3) w ramach określonej w pkt 2 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

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

Rozdział 3.

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 12. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, a także poprzez inne rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. 1. Docelowe odprowadzanie ścieków, należy zapewnić poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej, jednocześnie dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach posesji poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych.

2. Powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i innymi substancjami chemicznymi, takie jak: place składowe, parkingi terenowe i place manewrowe, należy zabezpieczyć przed przenikaniem tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

§ 14. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze planu rozdzielczą sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych.

3. Zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych?.

§ 15. Zaopatrzenie w gaz w oparciu o budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej.

§ 16. Zaopatrzenie w energię ciepłą, poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 17. Dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 18. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
I. Szalajko

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/212/19
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 19 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz.nr 80/482 AM 5 obręb Strzelin

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 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), 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 dla części dz.nr 80/482 AM 5 obręb Strzelin (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 października 2019 r. do 21 listopada 2019 r. W ustalonym terminie do dnia 5 grudnia 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 XV/212/19
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 19 grudnia 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 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części dz.nr 80/482 AM 5 obręb Strzelin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.