



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 14 września 2022 r.

Poz. 4362

### UCHWAŁA NR XLVIII/654/22 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuropatnik (dz. nr 294/28, 294/29)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XXXV/459/21 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuropatnik (dz. nr 294/28, 294/29), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuropatnik (dz. nr 294/28, 294/29), zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 294/28, 294/29, obręb Kuropatnik, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** W planie nie występują tereny, które wymagają określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) tereny 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.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
- 3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć 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;
- 4) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć 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;
- 5) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
- 8) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 11) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze handlowo-usługowym, w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m<sup>2</sup>, z wykluczeniem usług: rzemiosła, obiektów handlu hurtowego, obiektów składowych i magazynowych, obiektów związanych z naprawą pojazdów, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów, punktów związanych z obróbką kamienia, metali lub tworzyw sztucznych, hotelarskich oraz nie zaliczana do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) Zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Wzgórza Strzelińskie” – pokrywa cały obszar planu;

7) strefa ochrony zabytków archeologicznych (OW) – pokrywa cały obszar planu.

2. Oznaczenia graficzne nie będące obowiązującymi ustaleniami planu i mające charakter informacyjny – tereny dróg publicznych.

§ 5. Ustala się kategorię przeznaczenia terenu – teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

§ 6. Granice 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, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się zadania umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego:
  - a) K201 „Rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej na terenie miasta i gminy Strzelin”,
  - b) K201 „Renowacja istniejących kanałów kanalizacji sanitarnej na terenie miasta Strzelina”;
- 2) na obszarze objętym planem znajduje się postulowana inwestycja umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – „Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego”.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 7. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty socjalne i administracyjne,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
  - a) 6 m od granicy z drogą powiatową na działce nr ewid. 610 (ul. ks. S. Michalaka),
  - b) 6 m od granicy z drogą gminną na działce nr ewid. 302 (ul. Kamienna);
- 3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
  - b) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 11 m;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych dwuspadowych wynosi  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - c) w dachach dwuspadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym,

- d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla elementów budynków takich jak: zadaszenie nad strefą dostaw, przekrycia tarasów, wiaty;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 35%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,7;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,03;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych „OW”, pokrywająca cały obszar planu, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 10.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne) o mocy nie przekraczającej 100 kW,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - b) do innego odbiornika wód, w tym do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne), o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 12) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym poprzez:
    - przyległą drogę powiatową na działce nr ewid. 610 (ul. ks. S. Michałaka),
    - przyległą drogę gminną na działce nr ewid. 302 (ul. Kamienna),
  - b) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
    - 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
    - 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 miejsc w usługach gastronomicznych,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
7. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 5%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

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

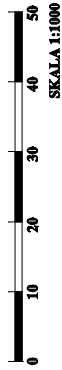
Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:  
**Ireneusz Szalajko**



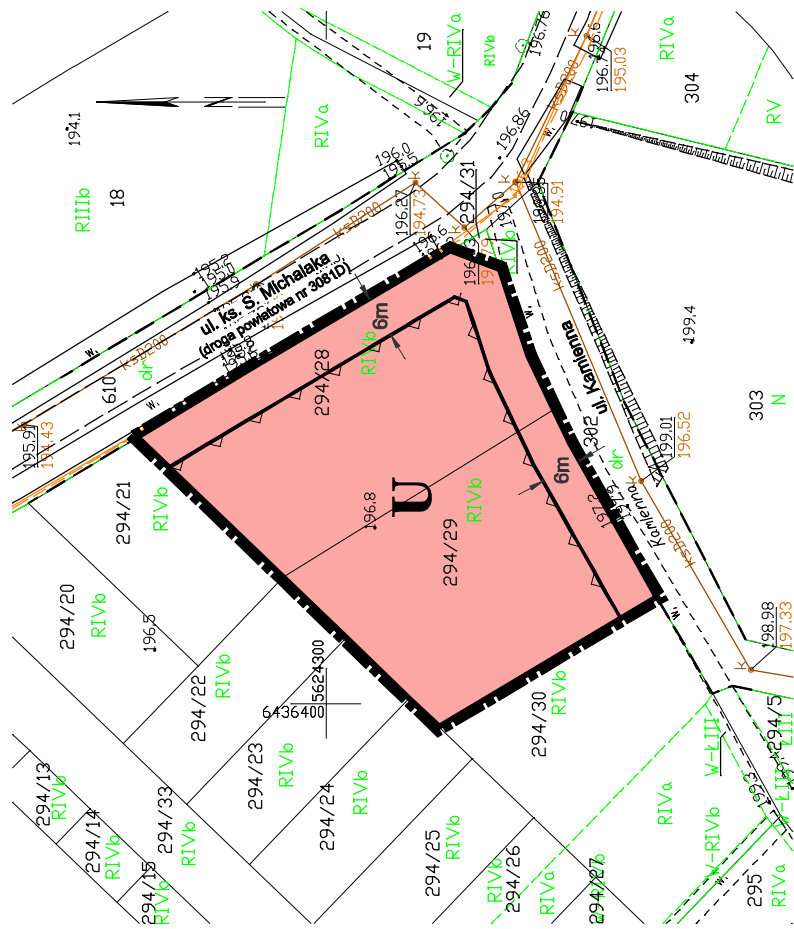
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KUROPATNIK (DZ. NR. 294/28, 294/29)

RYСУNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLVIII/654/2022  
RADY MIASTA I GMINY STRZELIN  
Z DNIA 30 SIERPNIA 2022 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELIN  
(UCHWAŁA NR XXIII/311/16 Z DNIA 28 CZERWCA 2016 R.)



**LEGENDA:**

1. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBLĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN O OKREŚLONYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- NIEPZERACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OKREŚLENIE LSYTUOWANIA NIEPZERACZALNEJ LINII ZABUDOWY

2. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE NIE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU I MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY:

- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

OBZAR OPRACOWANIA PLANU ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:  
- ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY "WZGÓRZA STRZELIŃSKIE"  
- STREFA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OW)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/654/22  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miejscowości Kuropatnik (dz. nr 294/28, 294/29)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze 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 miejscowości Kuropatnik (dz. nr 294/28, 294/29) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca 2022 r. do 28 lipca 2022 r. W ustalonym terminie do dnia 12 sierpnia 2022 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 XLVIII/654/22  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia 30 sierpnia 2022 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuropatnik (dz. nr 294/28, 294/29), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/654/22  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia 30 sierpnia 2022 r.  
Zalacznik4.gml