



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 września 2012 r.

Poz. 3234

UCHWAŁA NR XXV/223/12 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 29 maja 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pławna (dz. 54/1)

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N12.4131.426.2012.BSZ2 z dnia 24 września 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 7 ust. 11 pkt 1 i 2)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLVI/432/010 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 września 2010 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pławna (dz. 54/1) oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” 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 Pławna (dz. 54/1), 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 w granicach dz. 54/1 położonej w środkowej części wsi Pławna.

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;

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 ze względu na brak występowania lub potrzeb:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ze względu na brak przestrzeni publicznej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na

podstawie odrębnych przepisów – ze względu na brak wymienionych terenów;

- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – ze względu na brak potrzeb;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określonych na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 5. Ileż 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 terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone 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) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub te-

renu przeznaczonego pod inwestycję. Powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu; 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,

- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji,
- 8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdów i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych; w granicach tej strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

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

1. Komunikacja:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem drogą wewnętrzną włączoną do zewnętrznego układu dróg publicznych przez sąsiadujące dz. 54/2 lub dz. 46dr;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych (parkingowych) w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dodatkowe minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej towarzyszącej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na obiekt usługowy.
- 2) warunek dotyczący stanowiska postojowego przypadającego na mieszkanie ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu wolno stojącego lub wbudowanego.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów o różnych funkcjach na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
 3. Zaopatrzenie w wodę: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej 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:
 - 1) 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;
 - 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować; zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
 6. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową siecią niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych.
 7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
 - 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: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, w tym z odnawialnych źródeł energii.
 9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
 10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.
 11. Melioracje:

- 1) w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenażowej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji;
- 2) przebudowa układu melioracyjnego wymaga uzgodnienia z zarządcą urządzeń.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 8. 1MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolno stojących;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz budowy od strony frontu działki ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przeseł betonowych; preferuje się ogrodzenia wykonane z naturalnych materiałów miejscowych, w szczególności z drewna, kamienia naturalnego (granit, łupek).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

5. 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 zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych (nie dotyczy odpadów powstających w związku z prowadzoną w granicach terenu działalnością);
- 3) ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;
- 4) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – nie mniej niż 5 m od frontu działki;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,25;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60 % powierzchni działki;
- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.
- 5) ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 6) ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się w pionie i w poziomie na wysokości kalenicy;
- 7) dopuszcza się następujące rodzaje pokrycia dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiały dachówkopodobne, łupek, gont lub inne rodzaje pokrycia, z wyłączeniem trapezowych lub falistych blach ocynkowanych i płyt z tworzyw sztucznych;
- 8) ustala się następującą kolorystykę pokryć dachowych: kolor ceglasty lub brązowy, matowy.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę winna wynosić nie mniej niż:
 - a) w zabudowie wolno stojącej = 1000 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej = 450 m².
- 2) minimalne szerokości frontów działek przeznaczonych pod zabudowę winny wynosić nie mniej niż:
 - a) w zabudowie wolno stojącej 20 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej 16 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 związanej z zabudową np. stacji transformatorowej, przepompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone

w pkt 2 i 3; lokalizację i wielkość wydzielonego terenu należy uzgodnić z operatorem sieci;

- 5) dojazd do działek drogą wewnętrzną o szerokości w liniach podziału geodezyjnego nie mniejszej niż 6 m;
- 6) wydzielane w wyniku wtórnych podziałów wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 9. 2R – teren rolny

1. Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

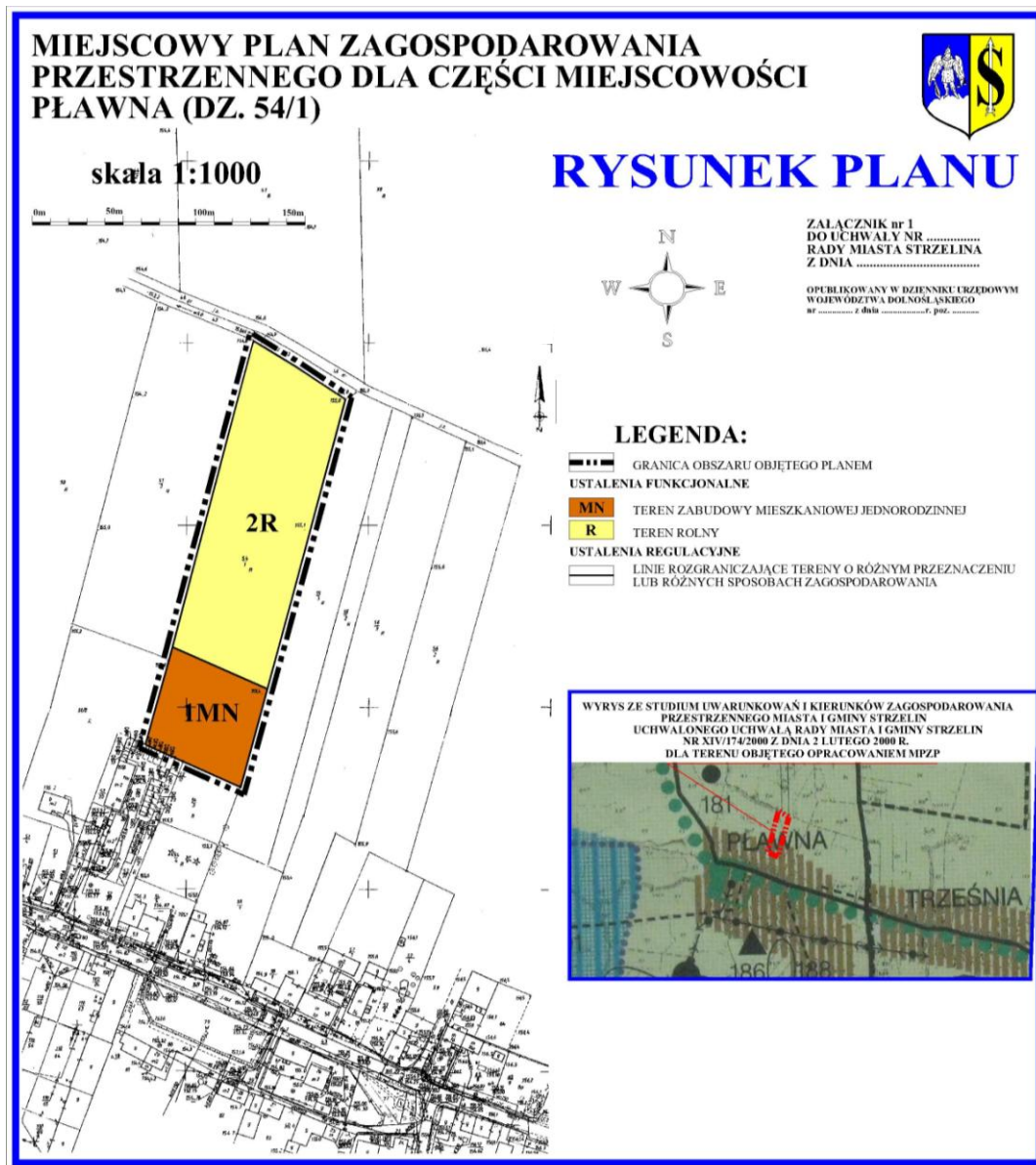
§ 10. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

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

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej:
Magdalena Siedlarz

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/
/223/12 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 29 maja 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/
/223/12 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 29 maja 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pławna (dz. 54/1) 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 (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/
/223/12 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 29 maja 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pławna (dz. 54/1) 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 dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz kosztów wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego należących do zadań własnych gminy.