



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 listopada 2012 r.

Poz. 3766

UCHWAŁA NR XXXI/260/12 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 25 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – Osiedle Pozytywistów II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 3 ust. 1, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w związku z uchwałą nr XIX/190/12 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – Osiedle Pozytywistów II”, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – Osiedle Pozytywistów II” zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmującego obszar w rejonie ulic Józefa Ignacego Kraszewskiego, św. Jana i Adama Asnyka w Strzelinie, oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, sporządzony na mapach zasadniczych 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.

§ 2. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach o symetrycznie nachylonych połaciach – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 2) elewacja frontowa – ściana budynku wraz ze wszystkim znajdującymi się na niej elementami i dachem, widoczna z drogi, z której jest obsługiwana działka budowlana;
- 3) front działki – granica działki budowlanej przylegająca do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki;
- 4) intensywność zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku;
- 6) 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;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym

dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;

- 8) obowiązująca linia zabudowy – linia do której musi przylegać budynek przeznaczenia podstawowego terenu na całej wysokości elewacji; za spełnienie tego wymogu uważa się usytuowanie zgodnie z podaną zasadą przynajmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego terenu. Pozostałe budynki/obiekty mogą być zlokalizowane poza obowiązującą linią zabudowy;
- 9) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – 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;
- 10) przeznaczenie uzupełniające 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;
- 11) usługi podstawowe – należy przez to rozumieć 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);
- 12) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
- 13) wskaźnik powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek wyznaczoną przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy działki nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, tarasy, daszki, markizy itp.;
- 14) teren – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji pod-

stawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów – oznaczenia określające przeznaczenie terenu,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obiekty zabytkowe, objęte ochroną konserwatorską,
 - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej (B),
 - c) granica strefy ochrony archeologicznej,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) proponowane podziały geodezyjne
- 2) proponowana zmiana podziału geodezyjnego,
- 3) proponowana lokalizacja budynków.

§ 4. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS.gw.I. 053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r., dla której obowiązują ustalenia dotyczące ochrony oraz zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanej decyzji administracyjnej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki nieruchome znajdujące się w wykazie zabytków, zlokalizowane przy ul. św. Jana nr 26 i 28, wobec których określa się następujące zasady:
 - a) należy zachować ich bryłę, formę, geometrię dachu, wygląd elewacji, w tym wielkość i rodzaj otworów, zastosowane materiały budowlane oraz historyczny detal architektoniczny,

- b) w przypadku zniszczenia odtworzyć oryginalny wystrój elewacji;
- 2) ustala się strefę podstawowej ochrony konserwatorskiej (B), określona na rysunku planu, w której granicach określa się następujące zasady:
- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, takie jak linię zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy i elementów zieleni,
 - b) nowo powstające obiekty powinny nawiązywać pod względem lokalizacji, skali, bryły oraz zastosowanych elementów współczesnych do charakteru i parametrów miejskiej zabudowy historycznej,
 - c) zakazuje się lokalizacji dominant przestrzennych i konstrukcji wieżowych o gabarytach kolidujących z krajobrazem architektonicznym obszaru,
 - d) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania ogrodzeń:
 - wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
 - o wysokości większej niż 1,6 m,
 - e) obowiązują następujące zasady umieszczania reklam:
 - zakazuje się umieszczania reklam, montowanych na budynkach, ogrodzeniach posesji i wolno stojących,
 - dopuszcza się sytuowanie wyłącznie sztyldów lub tablic informacyjnych, określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy, mieszczącej się w tym obiekcie,
 - dla tablic informacyjnych, umieszczanych w strefie wejściowej budynku, obowiązuje zgrupowane w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło,
 - kolorystyka i grafika sztyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku,
 - f) zakazuje się stosowania takich materiałów jak: siding, blacha falista i blacha trapezowa jako okładzin elewacji i pokrycia dachów;
- 3) 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 2

Ustalenia szczegółowe

§ 7. 1. Wyznacza się teren zabudowy śródmiejskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem MS, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa śródmiejska (w rozumieniu przepisów odrębnych), którą tworzy zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna i usługi podstawowe, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,

- 2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym,

- 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- a) budynki przeznaczenia podstawowego z dachem dwuspadowym, naczółkowym, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,

- b) dopuszcza się dachy mansardowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-60°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,

- c) budynki gospodarcze oraz garażowe z dachem dwuspadowym, naczółkowym, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglastym;

- d) dopuszcza się stosowanie lukarn, okien połaciowych; łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu;

- 4) wysokość budynków nie może przekraczać wysokości budynku zlokalizowanego na sąsiedniej działce przy ul. św. Jana nr 26;

- 5) teren znajduje się w granicach strefy podstawowej ochrony konserwatorskiej (B) oraz strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla których obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 6. pkt 2 i 3;

- 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;

- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 30%;

- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 1.6;

- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.05;

- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%;
 - 11) minimalna powierzchnia działki uzyskanej z podziału wynosi 1000 m²,
 - 12) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
 - 13) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 14) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt 15, 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, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - 15) ograniczenia określone w pkt 14 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 16) realizowane inwestycje nie mogą 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;
 - 17) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów, i surowców wtórnych;
 - 18) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 20) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 21) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
 - 22) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
 - 23) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 24) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 25) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
 - b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 26) 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;
 - 27) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
 - 28) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak energia słoneczna, pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu).
- § 8. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych;
 - b) 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 obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, naczółkowym, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38° - 45° , kryte dachówką w kolorze ceglonym,
 - b) dopuszcza się dachy mansardowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38° - 60° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym,
 - c) budynki gospodarcze oraz garażowe z dachem dwuspadowym, naczółkowym, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35° - 45° , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglonym,
 - d) dopuszcza się stosowanie lukarn, okien połaciowych; łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu;
 - 4) wysokość budynków nie może przekraczać wysokości istniejącego budynku przy ul. św. Jana nr 26;
 - 5) teren znajduje się w granicach strefy podstawowej ochrony konserwatorskiej (B) oraz strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla których obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 6. pkt 2 i 3;
 - 6) w obrębie terenu występują zabytki nieruchome znajdujące się w wykazie zabytków, dla których obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 6. pkt 1;
 - 7) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
 - 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 30%;
 - 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 1.6;
 - 10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.1;
 - 11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 35%;
 - 12) minimalna powierzchnia działki uzyskanej z podziału wynosi 800 m^2 ;
 - 13) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 800 m^2
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° ;
 - 14) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 15) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt 16, 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, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
 - 16) ograniczenia określone w pkt 15 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 17) realizowane inwestycje nie mogą 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;
 - 18) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;
 - 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 20) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 21) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
 - 22) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
 - 23) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 24) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna,
 - dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 25) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
 - do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne – dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekąźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 27) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 28) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłowni, ciepłowni) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak energia słoneczna, pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu).
- § 9.1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
- podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - uzupełniające:
 - usługi podstawowe wbudowane, w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce;
 - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym,
 - ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku takie jak: balkony, wiatrołap, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1,5 m;
 - w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, naczółkowym o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
 - dopuszcza się dachy mansardowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-60°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
 - budynki gospodarcze oraz garażowe z dachem dwuspadowym, naczółkowym, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglastym;
 - dopuszcza się stosowanie lukarn, okien połaciowych; łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu;
 - wysokość budynków nie może przekroczyć 11 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - teren znajduje się w granicach strefy podstawowej ochrony konserwatorskiej (B) oraz strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla których obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 6. pkt 2 i 3;
 - forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
 - maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 35%;
 - maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 1.1;
 - minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.1;
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 35%;
 - minimalna powierzchnia działki uzyskanej z podziału wynosi 600 m²,
 - określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 600 m²,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
 - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym

- w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 15) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt 16, 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, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 16) ograniczenia określone w pkt 15 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 17) realizowane inwestycje nie mogą 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;
- 18) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 21) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 22) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna;
 - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 24) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
 - b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych zlokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) 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;
- 26) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 27) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak energia słoneczna, pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu).

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

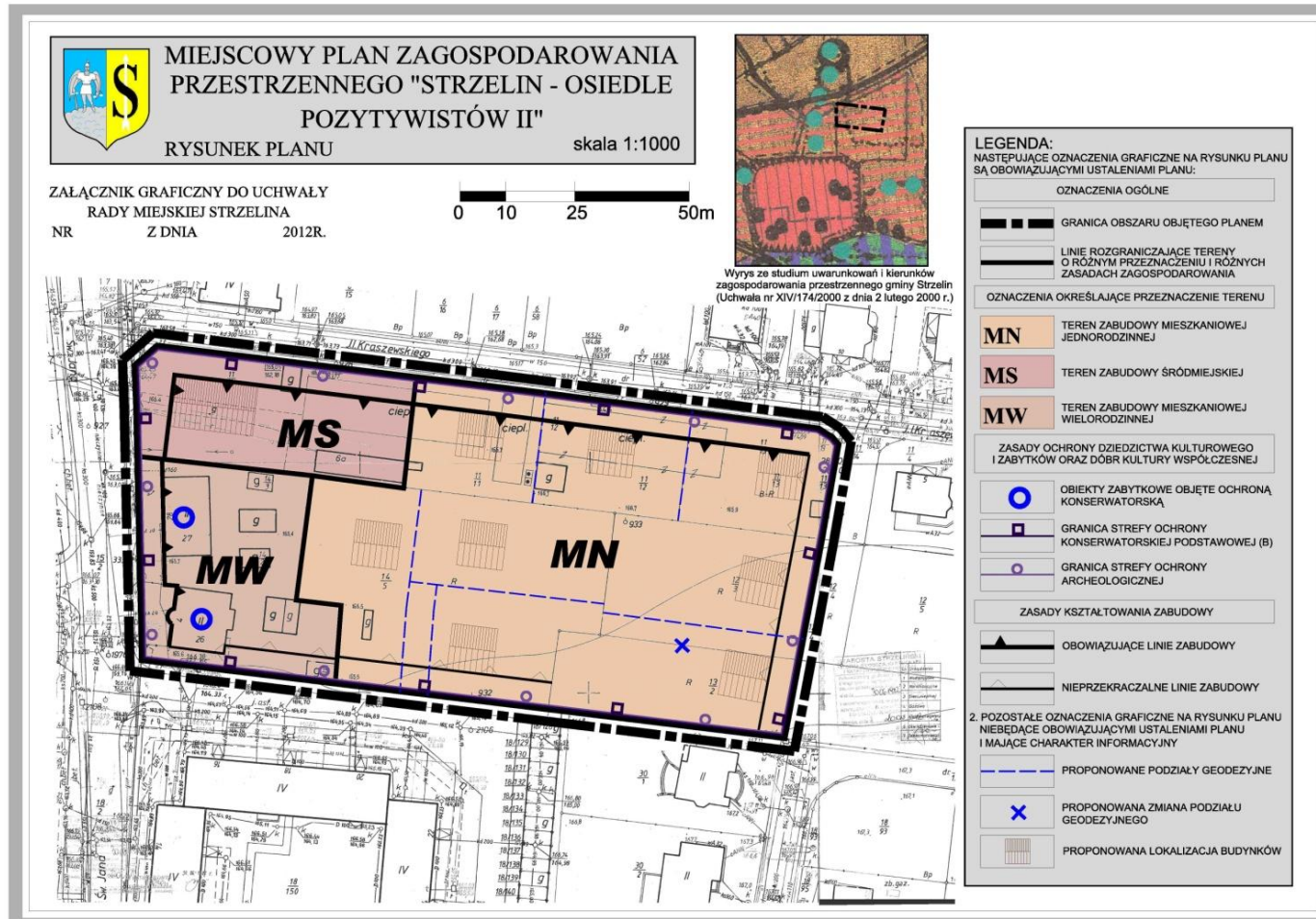
§ 10. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5%.

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

§ 12. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zdzisław Rataj

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/
/260/12 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 25 września 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/
/260/12 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 25 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – Osiedle Pozytywistów II” 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 12 czerwca 2012 r., poz. 647).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/
/260/12 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 25 września 2012 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.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.