



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 maja 2012 r.

Poz. 1726

UCHWAŁA NR XX/198/12 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 28 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru „Strzelin-Osiedle Parkowe 2”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXIII/292/09 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 8 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru „Strzelin-Osiedle Parkowe 2”, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin przyjętego uchwałą nr XIV/174/2000 z dnia 2 lutego 2000 r. Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru „Strzelin-Osiedle Parkowe 2”, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) linia rozgraniczająca – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynku

na trwale związane z konstrukcją i funkcją budynku nie związane z gruntem, zlokalizowane powyżej parteru, na szerokości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji frontowej oraz nie więcej niż 1,5 metra przed nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 4) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustale niach planu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchnię działki budowlanej;
- 8) usługi komercyjne – obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu finansów, administracji, łączności oraz kultury i sztuki, handlu, hotelarstwa, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, administracji wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;
- 9) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka

wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

10) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 5. 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 stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama ze strefą B i OW ochrony konserwatorskiej;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole terenów;
- 5) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 6) przeznaczenia terenów.

§ 7. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – przez co rozumie się teren na którym zlokalizowano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi komercyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 2) teren usług sportu i rekreacji – przez co rozumie się teren na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak: hale sportowe, stadiony, boiska, baseny, siedziby klubów sportowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią oznaczone symbolem US;
- 3) teren usług – przez co rozumie się teren na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym usług komercyjnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem U.

§ 8. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

§ 9. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych.

§ 10. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 5%.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 11. Na obszarze objętym planem obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

§ 12. Dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i szyldów reklamowych związanych z prowadzonymi w budynkach usługami i działalnością, zakazuje się lokalizowania reklam i szyldów nie związanych bezpośrednio z obiektem.

§ 13. Dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy dopuszcza się:

- 1) remont lub rozbiorę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania;
- 3) rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 4) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 14. Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej i urządzeń łączności publicznej;
- 4) ustalenie dotyczące ochrony oraz zakazy i ograniczenia wynikające z wydanej Decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RL.SgwI 053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r. zawarte w tej decyzji, ustalającej ochronę pośrednią ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia;
- 5) zakaz wprowadzania inwestycji mogących powodować ponadnormatywne obciążenie środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 15. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 4

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) przy rozbudowie sieci wodociągowej, uwzględnienie potrzeb i wymogów przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub do gruntu;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej.

2. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dla budynków w zabudowie mieszkaniowo usługowej, urządzenie minimum dwóch miejsc postojowych na każdy budynek mieszkalny wliczając w to garaż;
- 3) na terenie usług sportu i rekreacji, minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 17. 1. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, której granice tożsame są z granicami planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązują:

- 1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego;
- 2) kształtowanie nowej zabudowy harmonizującej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału i kolorystyki;
- 3) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 5) forma, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązująca do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- 6) zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych;
- 7) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
- 8) zakaz umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem

i stanowiących element obcy na obiekcie lub obszarze;

- 9) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

§ 18. Ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych, której granice tożsame są z granicami planu.

§ 19. 1. Obejmuje się ochronę konserwatorską obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu przy ul. Staromiejskiej 62, 62a i 64.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują:

- 1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 2) zachowanie lub w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku wraz z zachowaniem lub odtworzeniem w przypadku zniszczenia oryginalnej stolarki okiennej i drzwi;
- 4) stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej nawiązującej do historycznej stolarki właściwej dla danego obiektu;
- 5) obowiązuje stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) przebicie nowych otworów po zharmonizowaniu ich z historyczną elewacją budynku;
- 2) rozbudowę obiektu pod warunkiem, że po rozbudowie budynek będzie tworzył spójną kompozycję z istniejącą częścią.

Rozdział 6

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, terenu usług sportu i rekreacji oraz terenu usług

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 1MU ustala się: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 12 m;
- 2) dachy o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, dwuspadowe symetryczne;
- 3) pokrycie dachówką matową ceramiczną lub cementową, o płaskim profilu, w kolorze ceglastym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 2) świetliki i lukarny dla budynków mieszkalno-gospodarczych;
- 3) na działce budowlanej budynki garażowe lub gospodarcze jako wolno stojące, o wysokości nie większej niż 8 m, o dachach o nachyleniu większym niż 15°; dachy jedno, dwu lub wielospadowe.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 10% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 18 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod tereny infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe).

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne, zajmujące nie więcej niż 5% powierzchni działki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 12 m;
- 2) dachy o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 5° i nie większym niż 45°, dwu lub wielospadowe symetryczne;
- 3) pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) na działce budowlanej budynki garażowe lub gospodarcze jako wolno stojące, o wysokości nie większej niż 8 m, o dachach o nachyleniu większym niż 15°; dachy jedno, dwu lub wielospadowe.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod tereny infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe).

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 1U ustala się: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 12 m;
- 2) dachy o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, dwuspadowe symetryczne;
- 3) pokrycie dachówką matową ceramiczną lub cementową, o płaskim profilu, w kolorze ceglastym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) świetliki i lukarny.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) powierzchni zabudowy do 100% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 0,1% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki 350 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 17 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Rozdział 7

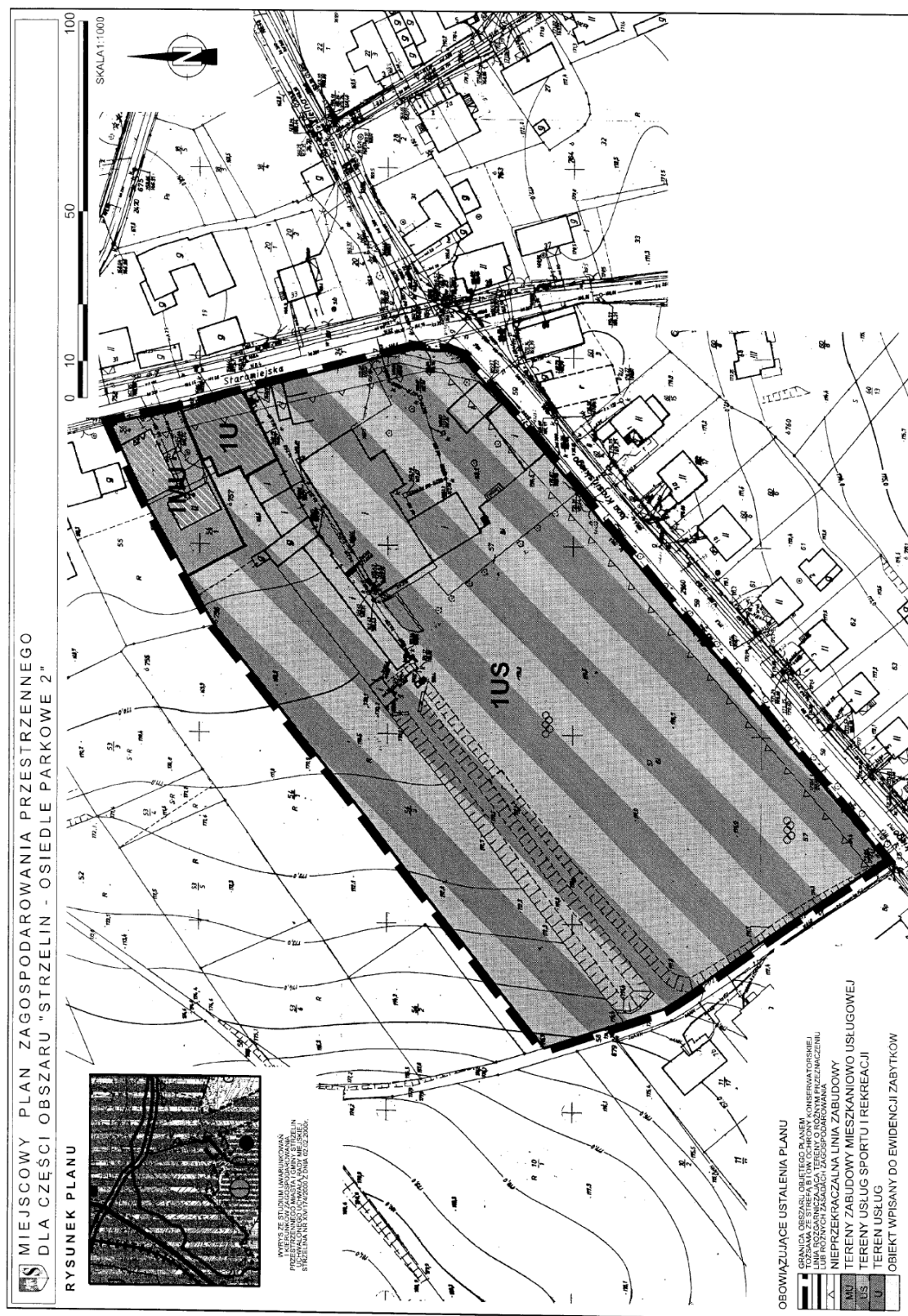
Przepisy końcowe

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

§ 24. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zdzisław Rataj

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XX/
/198/12 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 28 lutego 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały Nr XX/
/198/12 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 28 lutego 2012 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
„Strzelin-Osiedle Parkowe 2” podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami). Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru „Strzelin-Osiedle Parkowe 2” podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska Strzelina odstępuje od rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XX/
/198/12 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 28 lutego 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru „Strzelin-Osiedle Parkowe 2”**

§ 1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
 - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
 - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - d) kredyt bankowy,
 - e) emisja obligacji komunalnych.
- 2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Strzelina.