



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 11 września 2012 r.

Poz. 3119

### UCHWAŁA NR XXV/222/12 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 29 maja 2012 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mikoszków (dz. 13/19 AM 1)

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 VII/51/11 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mikoszków (dz. 13/19 AM1), 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 Mikoszków (dz. 13/19 AM1), 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 położony w północnej części zabudowy wsi Mikoszków.

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;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ze względu na brak takich terenów;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak takich obszarów;

- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich obszarów;
  - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich obszarów;
  - 7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ze względu na brak takich terenów;
  - 8) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak takich terenów;
  - 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ze względu na brak takich terenów;
  - 10) granic 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 lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak takich terenów;
  - 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak takich terenów;
  - 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak takich terenów;
  - 13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów.
- § 5.** Ilekróć 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 podstawowemu lub funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa tj. zajmuje powyżej 50% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustale-
- nia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne 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) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m.; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych,
  - 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu 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,
  - 8) usługach – należy przez to rozumieć w szczególności: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego i produkcyjnego (w tym stolarstwo, usługi mechaniczne, lakiernicze), inne usługi o charakterze obsługi ludności, usługi sportu i rekreacji, usługi hotelarskie, usługi opieki zdrowotnej i rehabilitacji, usługi kultury, oświaty, informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, administracyjno-biurowe, projektowe, fotograficzne i poligraficzne, usługi finansowe, doradztwo finansowe, podatkowe i prawne, obsługi rynku nieruchomości oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów.
  - 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*

- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 11) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 6. MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzonej.

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. 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 jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy ochrony ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia, zatwierdzonej *decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia z dn. 31.03.1974 r. nr RLS/GW/1/053/17/74* – obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ww. decyzji.

5. Ochrona 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.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20 m od osi *gazociągu podwyższonego ciśnienia DN100 PN1,6MPa*;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków usługowych w odległości mniejszej niż 25 m od osi *gazociągu podwyższonego ciśnienia DN100 PN1,6MPa*;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w odległości mniejszej niż 15 m od osi *gazociągu podwyższonego ciśnienia DN100 PN1,6MPa*;
- 4) w przypadku przebudowy gazociągu powodującej zmianę jego parametrów wytrzymałościowych obowiązują odległości i ograniczenia w zagospodarowaniu strefy kontrolowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) poza oznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy na granicy z działkami sąsiednimi;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,4;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 5) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m;
- 6) ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń dachowych i o spadkach głównych połączeń dachowych od 35° do 45°;
- 7) ustala się zakaz stosowania dachów o połączeniach mijających się w pionie i w poziomie na wysokości kalenicy;
- 8) 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;
- 9) ustala się następującą kolorystykę pokryć dachowych: kolor ceglasty lub brązowy, matowy;
- 10) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej = 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej = 450 m<sup>2</sup>;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej = 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej = 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej = 20 m,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej = 10 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 np. pompowni wody, pompowni ścieków itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt 1 i 2.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) komunikacja:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu od strony *drogi powiatowej* (dz. 35dr ),
  - b) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej,
    - 1 stanowisko na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 2) infrastruktura techniczna:
  - a) zaopatrzenie w wodę: z wiejskiej sieci wodociągowej,
  - b) kanalizacja sanitarna:
    - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
    - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub innych indywidualnych rozwiązań w za-

kresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

- c) kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej;
- d) elektroenergetyka:
  - zasilanie z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi,
  - dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację w granicach terenu stacji transformatorowych;
- e) zaopatrzenie w gaz: z dystrybucyjnej sieci gazowej; zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi,
- f) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnego źródła zaopatrzenia w ciepło, niepowodującego ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi,
- g) telekomunikacja – dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- h) usuwanie odpadów komunalnych – obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

### Rozdział 3

#### Ustalenia końcowe

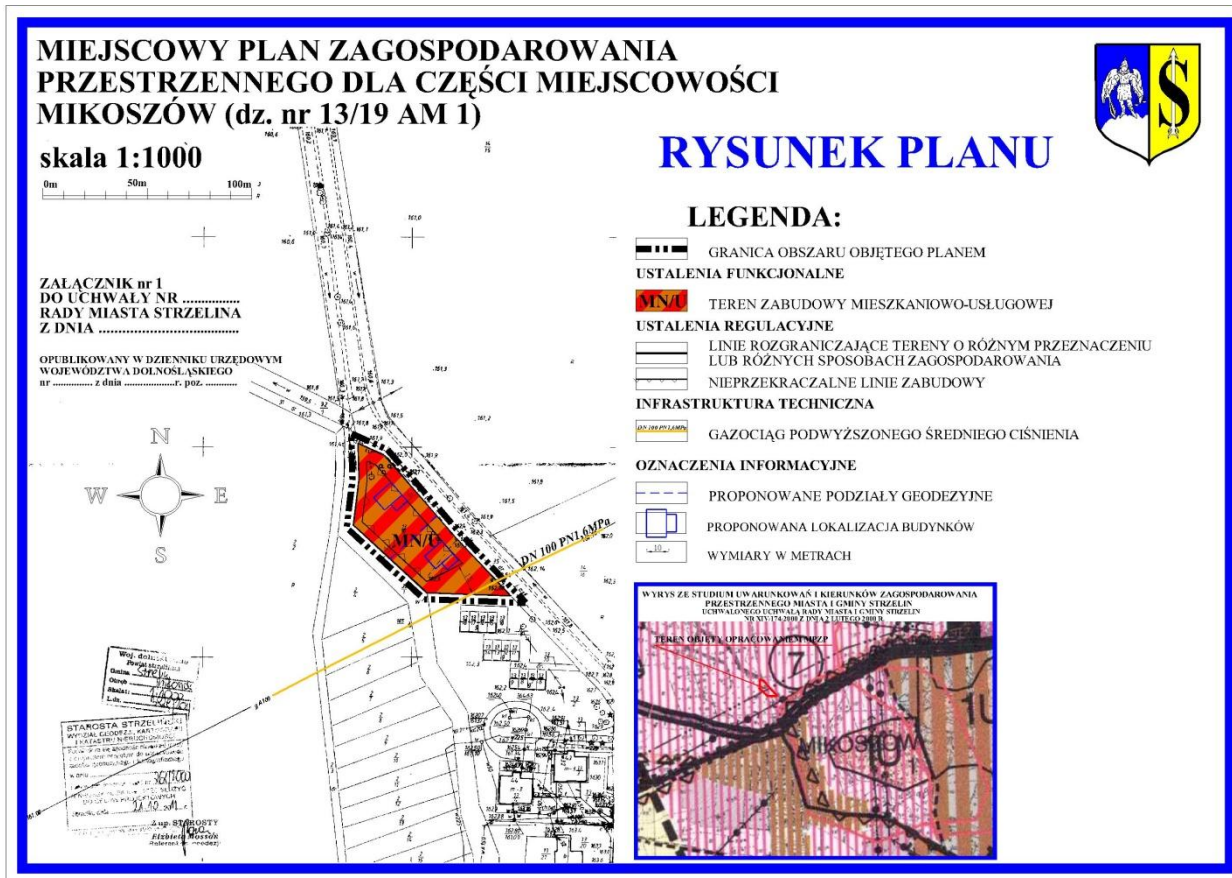
§ 7. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

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

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej:  
Magdalena Siedlarz

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/  
/222/12 Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia 29 maja 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/  
/222/12 Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia 29 maja 2012 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mikoszków (dz. 13/19 AM 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/  
/222/12 Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia 29 maja 2012 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mikoszków (dz. 13/19 AM 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.