



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 marca 2015 r.

Poz. 1061

UCHWAŁA NR V/45/15 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 24 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pęcz - dz. nr 127 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 2013 r., poz. 594, ze zm.), 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, ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVIII/311/13 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pęcz – dz. nr 127 AM1” oraz po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelina” 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 „Pęcz – dz. nr 127 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 środkowej części zabudowy wsi Pęcz.

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 lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – ze względu na brak potrzeb;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich obszarów;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich obszarów;
- 8) 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 granic 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;
- 9) 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;
- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ze względu na brak takich terenów;
- 11) 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;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak takich terenów;
- 13) 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;
- 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych - ze względu na brak takich terenów.

§ 5. Ilekroć 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) 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) usługach – należy przez to rozumieć w szczególności: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego i produkcyjnego, w tym usługi naprawy pojazdów mechanicznych, lakiernicze, inne usługi o charakterze obsługi ludności oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*;
- 9) 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;
- 10) 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 uzupełniającym..

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: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz budowy od strony frontu działki ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęsł betonowych; preferuje się ogrodzenia wykonane z naturalnych materiałów miejscowych, w szczególności z drewna, kamienia naturalnego (granit, łupek), z metalu lub siatki.
 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.
 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej;
 - 2) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące warunki: nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu winny być harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, linii zabudowy, geometrii dachów oraz zastosowanego materiału elewacyjnego;
 - 3) ustala się w granicach obszaru objętego planem ochronę zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.
 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 10 m od strony drogi *gminnej* (dz. 132dr);
 - 2) odległości zabudowy od strony drogi *powiatowej* (dz. 255dr) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,40;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 10 m,
 - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 14 m;
 - 6) gabaryty obiektów: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - 7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 8;

- 8) dopuszcza się na wiatkach lub budynkach usługowych stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o spadkach mniejszych niż 30°;
- 9) ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się w pionie i w poziomie na wysokości kalenicy;
- 10) dopuszcza się na następujące rodzaje pokrycia dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiały dachówkopodobne;
- 11) ustala się następującą kolorystykę pokryć dachowych: matowy kolor ceglasty lub brązowy;
- 12) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych = 1000 m².

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek = 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki = 20 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 o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2.

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

- 1) komunikacja:
 - a) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym od strony drogi *powiatowej* (dz. 255dr) lub drogi *gminnej* (dz. 132d r),
 - b) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 35 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w granicach terenu MN/U, jako utwardzone w całości lub w części,
 - d) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) infrastruktura techniczna:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) kanalizacja sanitarna:
 - docelowo odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub innych indywidualnych rozwiązań w zakresie 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, do studni chłonnej lub rozproszanie powierzchniowe,
 - d) elektroenergetyka:
 - zasilanie z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację w granicach terenu stacji transformatorowej,
 - e) zaopatrzenie w gaz:
 - z dystrybucyjnej sieci gazowej; zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnego źródła zaopatrzenia w ciepło, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, 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

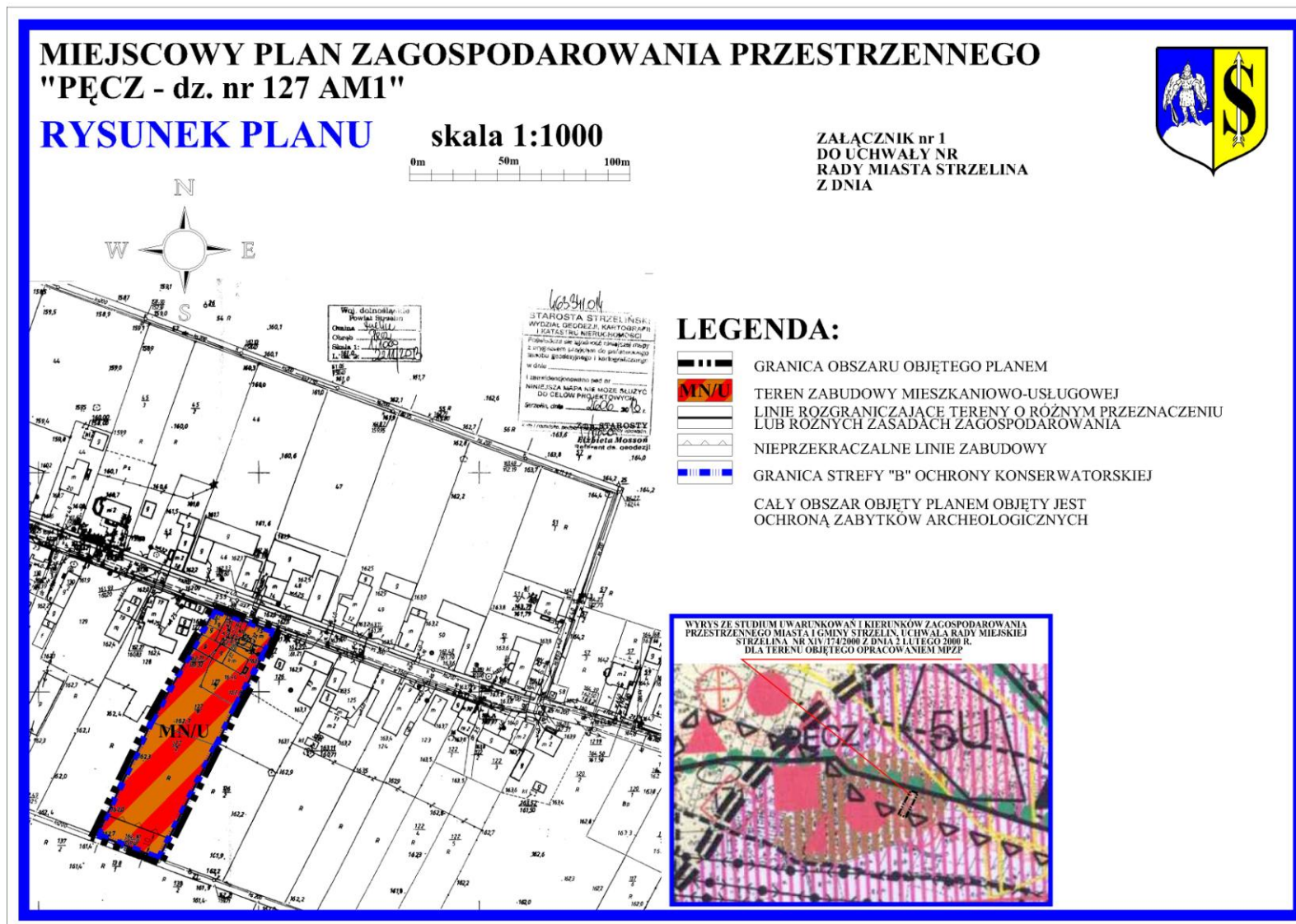
§ 7. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 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.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
T. Głowacki

Załącznik nr 1 do uchwały nr V/45/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 24 lutego 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr V/45/15
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 24 lutego
2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pęcz - dz. nr 127 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr V/45/15
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 24 lutego
2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Pęcz - dz. nr 127 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.