



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 20 kwietnia 2015 r.

Poz. 1834

### UCHWAŁA NR VI/65/15 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 31 marca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Wzgórze Parkowe II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz.199), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz w związku z uchwałą nr LVII/523/14 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Wzgórze Parkowe II, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Wzgórze Parkowe II zwany dalej planem

2. Granice obszaru objętego planem, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych: 3/3, 3/5, 3/6, 3/7 obręb Strzelin arkusz mapy 29, oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały sporządzony na mapie zasadniczej 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.

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne.**

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikami;
- 2) linii rozgraniczającej – 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;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym 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;
- 6) dach o symetrycznie nachylonych połaciach – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, baseny, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
- 9) 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).

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenu;
- 4) stanowisko archeologiczne;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej (OW) zabytków archeologicznych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) proponowana lokalizacja budynków,
- 2) orientacyjne podziały geodezyjne,
- 3) proponowana zmiana podziału geodezyjnego,
- 4) drogi gminne.

**§ 4.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem MN;
- 2) teren ogrodów i sadów – oznaczony symbolem ZO.

**§ 5.** W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) podlegające ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

c) obszary osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. 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:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej),
- 2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce,
- 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) budynki należy lokalizować równolegle / prostopadle do granic działki;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, dwuspadowym naczółkowym, czterospadowym, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub czarnym,
  - b) dopuszcza się dachy mansardowe, mansardowe naczółkowe o symetrycznym układzie głównych połaci, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub czarnym,
  - c) budynki gospodarcze oraz garażowe z dachem dwuspadowym, dwuspadowym naczółkowym, czterospadowym, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglastym lub czarnym,
  - d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek;
- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze użytkowe;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;
- 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 0,4;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.02;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej dróg (na działkach nr ewid. 109/2, 3/4, 3/8);
- 12) poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
  - a) okapy i gzymsy – nie więcej niż 0,6 m,
  - b) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,5 m,
  - c) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m;
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1100 m<sup>2</sup>;
- 14) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1100 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie może być mniejszy niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 15) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Oława od Podgórki do Krynki” o kodzie PLRW6000191334199, stanowiąca część scalonej części wód Oława od źródła do Krynki (SO0914), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011r. (M. P. z 2011 r. nr 40, poz. 451);
- 18) określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane,
  - b) na elewacjach budynków zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki oraz tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
  - c) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych,
  - d) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
  - e) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 19) uwzględnia się stanowisko archeologiczne nr 21/38/87-29 AZP osada, punkt osadniczy, późne średniowiecze (k. przeworska ?), oznaczone na rysunku planu;
- 20) teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, dla którego ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, o zasięgu określonym na rysunku planu;
- 21) na terenie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 19 oraz strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 20, ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) określa się powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez przyległe drogi gminne (działki nr ewid. 109/2, 3/4 ,3/8),
  - b) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
    - 2 miejsca na mieszkanie,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 23) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 24) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 25) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
- 26) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 27) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 28) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 29) 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;
- 30) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 31) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna o mocy nie przekraczającej 40 kW,
  - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 32) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 33) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 34) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 35) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 36) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 7. 1. Wyznacza się teren ogrodów i sadów, oznaczony na rysunku planu symbolem ZO.

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

- 1) podstawowe - teren ogrodów i sadów;
- 2) dopuszczalne:
  - a) ciek wodny, staw rekreacyjny,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakazuje się lokalizowania budynków;
  - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
  - 4) teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, dla którego ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, o zasięgu określonym na rysunku planu;
  - 5) na terenie strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 4, ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia końcowe**

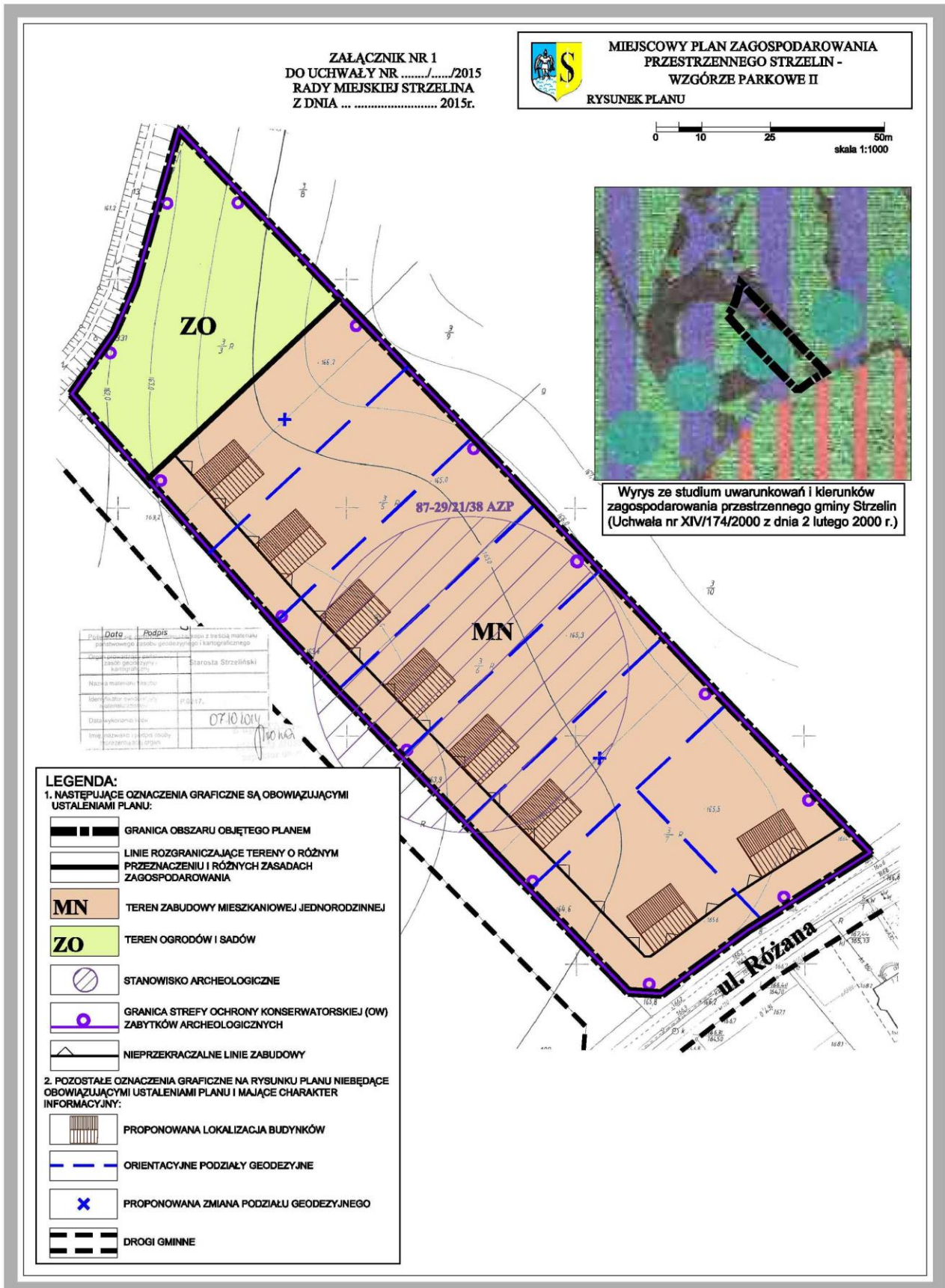
§ 8. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:  
*I. Szalajko*

Załącznik nr 1 do uchwały nr VI/65/15 Rady  
Miejskiej Strzelina z dnia 31 marca 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr VI/65/15 Rady  
Miejskiej Strzelina z dnia 31 marca 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Wzgórze Parkowe II**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz.199), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz.594 ze zm.), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Rozstrzygnięciu podlega uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Wzgórze Parkowe II, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanym dalej ustawą.

**§ 2.** W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożona została następująca uwaga, która nie została uwzględniona, dotycząca:

- 1) zdefiniowania w § 2 określenia "infrastruktura techniczna",
- 2) do przeznaczenia uzupełniającego terenu zabudowy mieszkaniowej - w § 6 ust. 2 pkt 2 dodać "infrastruktura techniczna",
- 3) w § 6 ust. 3 pkt 32 lit. a dopisać ".. na warunkach określonych przez zarządcę sieci".

**§ 3.** Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, odrzucając uwagę, o której mowa w § 2 pkt 1, 2. Jednocześnie skierował odrzuconą uwagę do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

**§ 4.** Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza, Rada Miejska w Strzelinie postanawia:

- 1) Odrzucić uwagę, o której mowa w § 2 pkt 1. Definicja pojęcia "infrastruktura techniczna" została określona w przepisach odrębnych, w art. 143 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.). Nie wskazane jest powtarzanie w planie miejscowym definicji ustawowych określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Odrzucić uwagę, o której mowa w § 2 pkt 2. W przeznaczeniu uzupełniającym terenu MN występują sieci infrastruktury technicznej pod pojęciem "urządzenia towarzyszące". Zgodnie z definicją urządzeń towarzyszących zawartej w §2 pkt 8, należy przez nie rozumieć m.in. obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej.
- 3) Odrzucić uwagę, o której mowa w § 2 pkt 3. Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz.199), w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W tym pojęciu nie mieści się umocowanie do wiążącego określania w jaki sposób adresaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają się porozumiewać z administratorami mediów lub jakie warunki powinni spełnić aby otrzymać dostęp do zaopatrzenia w energię elektryczną.

**§ 5.** Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza została załączona do dokumentacji formalno-prawnej planu.

**§ 6.** Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy.



Załącznik nr 3 do uchwały nr VI/65/15 Rady  
Miejskiej Strzelina z dnia 31 marca 2015 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**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz.199), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz.594 ze zm.), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Wzgórze Parkowe II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.