



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 lipca 2016 r.

Poz. 3607

UCHWAŁA NR XXIII/308/16 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 28 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin – „Ząbkowicka III”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778), w związku z uchwałą nr IV/32/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 stycznia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin – „Ząbkowicka III” oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego przez Radę Miejską Strzelina uchwałą nr XIV/174/2000 z dnia 2 lutego 2000 r., Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzelin – „Ząbkowicka III”, 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 ponadto:

- 1) 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony między terenem kolejowym oraz ulicą Ząbkowicką, w granicach działek nr 5 i 6 A.M. 41, w Strzelinie.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej terenów zamkniętych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak takich obszarów;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich obszarów.
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - rozumie się przez to przeznaczenie alternatywne, które można lokalizować na terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego lub łącznie z nim;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji wiat, obiektów małej architektury, niekubaturowych obiektów wyposażenia technicznego oraz urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 8) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia trwale i nietrwale związane z gruntem pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe.**

§ 5. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1P/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) produkcja;

2) składy, bazy, magazyny;

3) usługi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona;

3) parkingi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,60;

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie więcej niż 3,

c) wysokość budowli: maksymalnie 20 m;

4) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

a) 15 m od linii rozgraniczających od strony *ul. Ząbkowickiej*, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem, lecz nie mniej niż 20 m od krawędzi jezdni *ul. Ząbkowickiej*,

b) 20 m od linii rozgraniczającej od strony terenu kolejowego znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych: z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekannej.

7. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60% i wysokości większej niż 1,60 m, z wyłączeniem przegród o charakterze ochrony przeciwpożarowej.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) zabudowa produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług: 500 m²;

2) infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, parkingi: 10 m².

9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej;

2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, dla obszaru o intensywnym osadnictwie pradziejowym, średniowiecznym i nowożytnym, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi. Granica strefy ochrony zabytków archeologicznych jest tożsama z granicą obszaru objętego planem.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla zabudowy produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług: 500 m²,
 - b) dla infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, parkingów: 10 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 20 m:
 - a) dla zabudowy produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług: 20 m,
 - b) dla infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, parkingów: 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60^o do 120^o.

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

- 1) w strefie ochronnej terenów zamkniętych (linia kolejowa nr 276 relacji Wrocław Główny-Międzylesie) oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych;
- 2) odległości zabudowy od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

12. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) komunikacja:
 - a) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym ulicą Ząbkowicką,
 - b) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce do parkowania na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych w ramach funkcji produkcyjnej,
 - d) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne,
 - e) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub retencji;
- 5) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz:

- a) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 8) telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe.

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

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

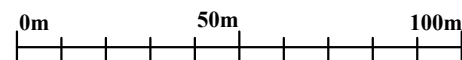
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
I. Szalajko

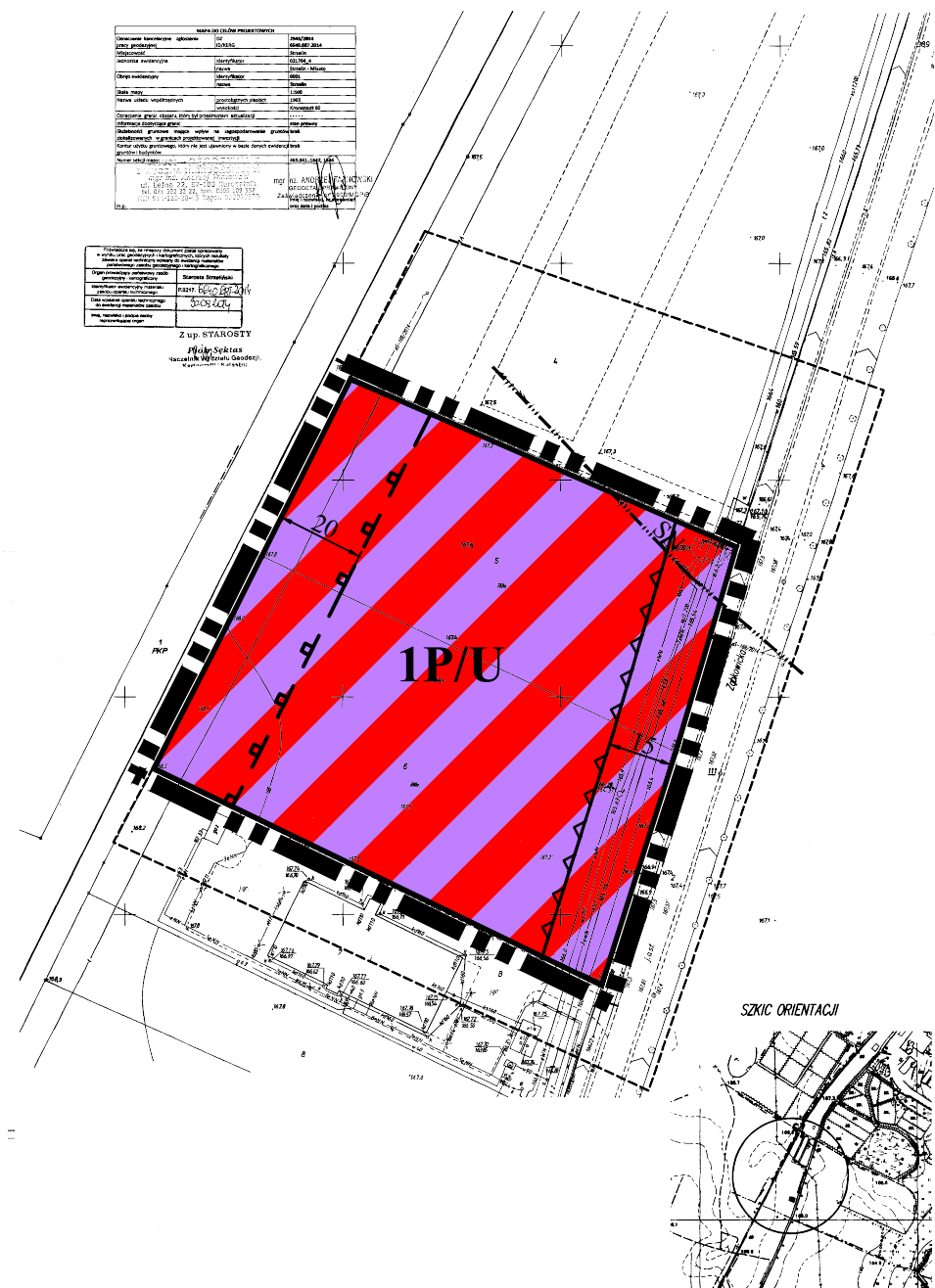
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STRZELIN - "ZĄBKOWICKA III"

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



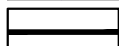
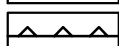
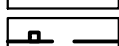


ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/308/16
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 28 CZERWCA 2016 R.



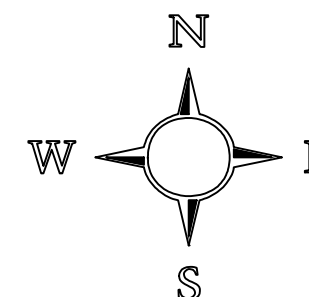
LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  WYMIARY W METRACH
-  ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 20kV



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/308/16

Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin – „Ząbkowicka III” 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. z 2016 r. poz. 778).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/308/16

Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Strzelin – „Ząbkowicka III” 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 oraz kosztów wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego należących do zadań własnych gminy.