



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 września 2023 r.

Poz. 5002

UCHWAŁA NR LXIV/815/23 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” – CZĘŚĆ I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelina, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Strzelina nr XXXVII/499/21 z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA”, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” - CZĘŚĆ I, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

3. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

4. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest 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.

5. Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

6. Załącznikiem nr 5 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Plan obejmuje trzy obszary w mieście Strzelin:

- 1) w sąsiedztwie rotundy Św. Gotarda, wzdłuż ul. Św. Michała Archaniola;
- 2) ograniczony miejskimi murami obronnymi oraz ulicami: Brzegową, Młynarską i Wodną;
- 3) w sąsiedztwie miejskich murów obronnych, ograniczony ulicami: Brzegową, Kościelną, Rycerską i Stanisława Staszica.

2. Granice obszarów objętych planem określono w załącznikach nr 1, 2 i 5 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny, wyznaczone na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem MW/U/KS;
- 3) teren zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem ZP/KS;
- 4) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejskie mury obronne;
- 6) podziemne relikty obiektów;
- 7) miejsce zmiany typu linii zabudowy;
- 8) subdominanta;
- 9) istniejące drzewo;
- 10) obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 11) strefa komunikacji wewnętrznej;
- 12) strefa placu;
- 13) strefa parkingu;
- 14) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

§ 4. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) podziemne części budynków,
 - b) elementy wystroju elewacji, w szczególności: gzymsy, fryzy, okapy, pilastry, zadaszenia nad wejściami - przekraczające tę linię o nie więcej niż 1 m,
 - c) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 30% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) rampy, podesty, schody, balkony, tarasy - przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 3) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku, przynajmniej na 90% swojej długości;
- 4) „subdominancie” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub część obiektu budowlanego, wyróżniające się na tle zespołu zabudowy i przyciągające uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość oraz indywidualne cechy architektoniczne lub konstrukcyjne;

- 5) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 7) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomego terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji;
- 8) „zielonym dachu” – należy przez to rozumieć otwartą, trwale porośniętą roślinnością powierzchnię dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 9) „zielonej ścianie” – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany zewnętrznej nadziemnej części budynku, pokrytą roślinnością zakorzenioną wzdłuż tej ściany.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) tereny objęte planem stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkami planu;
- 4) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3 i przepisów odrębnych;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości lub w części na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące ciągłe linie zabudowy lub obowiązujące linie zabudowy, zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 6) zakazuje się budynków gospodarczych i jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych;
- 7) nakazuje się realizację dachów symetrycznych o głównych połaciach dachowych stykających się na tej samej wysokości i pod tym samym kątem w biegnącej równolegle do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu;
- 8) ustalenie, o którym mowa w pkt 7, nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 9) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami, wykuszami i lukarnami;
- 10) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, na dachu lub wbudowane w budynek.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszcza się zielone dachy i zielone ściany, z uwzględnieniem rozdziału 2.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszary objęte planem znajdują się na obszarze historycznego miasta Strzelina wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1422/392 decyzją z dnia 25.11.1956 r., dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, stanowiącą część zabytkowego układu urbanistycznego miasta Strzelina i obejmującą wszystkie obszary objęte planem;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się uwzględnić historyczny układ przestrzenny i jego główne elementy - zabudowę, rozplanowanie, przebieg ciągów komunikacyjnych,
 - b) nakazuje się stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym,
 - c) nakazuje się zharmonizować nową zabudowę z historyczną kompozycją przestrzenną i architektoniczną otoczenia w zakresie lokalizacji, skali, bryły i lokalnej tradycji architektonicznej,
 - d) nakazuje się uwzględnić walory estetyczne historycznego otoczenia,
 - e) nakazuje się przy określaniu kolorystyki elewacji nowej zabudowy, uwzględnić rozwiązania kolorystyczne (np. ustalone badaniami stratygraficznymi) występujące w historycznej zabudowie obszaru, o którym mowa w pkt 1,
 - f) nakazuje się kształtować nową zabudowę:
 - w historycznych formach architektonicznych w zakresie podziałów architektonicznych elewacji frontowej, proporcji powierzchni murów i otworów, gabarytów obiektów, geometrii i pokrycia dachów, w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, lub
 - we współczesnych formach architektonicznych w nawiązaniu do historycznych podziałów architektonicznych elewacji frontowej, gabarytów obiektów i geometrii dachów,
 - g) nakazuje się nawiązać rodzajem nawierzchni do historycznych, lokalnych rozwiązań,
 - h) zakazuje się umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
 - i) dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów we właściwej, nieagresywnej formie,
 - j) zakazuje się lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych,
 - k) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako wziemne, kablowe;
- 4) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą wszystkie obszary objęte planem;
- 5) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego 9/10/87-29 AZP – punkt osadniczy datowany na późne średniowiecze, obejmujące wszystkie obszary objęte planem;
- 6) w strefie, o której mowa w pkt 4 oraz dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa pkt 5:
 - a) w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne lub archeologiczno-architektoniczne, przed wystąpieniem o pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
 - b) nakazuje się uwzględnić wyniki badań archeologiczno-architektonicznych oraz wyeksponować w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowe relikty dawnej zabudowy.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w rozdziale 2.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 200 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 5 m;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 80-100°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu: szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się w rozdziale 2.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarach objętych planem z układem komunikacyjnym poza obszarami objętymi planem poprzez:
 - a) część ul. Michała Archaniola i planowaną ul. Małokościelną (1KDL), zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały oraz część ul. Michała Archaniola przylegającą do granicy obszaru objętego planem na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,
 - b) ulice: Młynarską, Wodną i Brzegową, przylegające do granicy obszaru objętego planem na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały,
 - c) ulice: Brzegową, Rycerską, Kościelną i Stanisława Staszica, przylegające do granicy obszaru objętego planem na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 0,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5 i rozdziału 2;
- 5) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 4, w: drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub na parkingach, lecz nie dalej niż 500 m mierzone w linii prostej od granic obszarów objętych planem.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię ciepłą nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się na 5%.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicami obszarów objętych planem miejscowym.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 17. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW/U/KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
- 3) obiekty do parkowania.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obiekty do parkowania dopuszcza się w formie naziemnych miejsc do parkowania, garażu podziemnego lub garażu nadziemnego.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 75%;
- 2) dopuszcza się minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0;

- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów;
- 9) ustala się zachowanie istniejącego drzewa wskazanego na rysunku planu;
- 10) ustala się, że co najmniej 25% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania w ramach obiektów do parkowania, o których mowa w ust. 2 pkt 3, nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną vegetację roślin lub retencję wód opadowych.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: teren stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

§ 18. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa:
 - a) usługi handlu, z wyłączeniem:
 - obiektów handlu hurtowego,
 - wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
 - b) usługi rzemieślnicze,
 - c) usługi turystyki,
 - d) usługi gastronomii,

- e) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- f) usługi nauki,
- g) usługi edukacji,
- h) usługi kultury i rozrywki,
- i) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- j) usługi biurowe i administracji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
- 8) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 9) ustala się dowolne pokrycie dachów.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: teren stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 nakazuje się:
 - a) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły,
 - b) zharmonizowanie nowo realizowanych otworów okiennych i drzwiowych z zabytkową elewacją budynku,
 - c) zachowanie historycznego detalu architektonicznego,
 - d) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - e) realizację instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej zamontowanych na budynkach z zachowaniem walorów zabudowy;
- 3) nakazuje się zachować subdominanty w postaci komina browarniczego i baszty prochowej, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla miejskich murów obronnych, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) nakazuje się zachować ich historyczny przebieg,
 - b) zakazuje się działań inwestycyjnych mogących naruszać ich konstrukcję,
 - c) ustala się ich wyeksponowanie od strony ul. Brzegowej i ul. Stanisława Staszica;
- 5) obowiązuje zachowanie lub wyeksponowanie reliktów murów obronnych zachowanych pod ziemią.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w strefie placu, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) obowiązuje przestrzeń wolna od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniająca dostępność bez ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia;
- 3) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania dla samochodów.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW/U/KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
- 3) obiekty do parkowania.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obiekty do parkowania dopuszcza się w formie naziemnych miejsc do parkowania lub garażu podziemnego z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) garaż podziemny, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie poza obrysem podziemnych relikwów obiektów, wyznaczonych na rysunku planu.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 75%;
- 2) dopuszcza się minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów;
- 9) ustala się zachowanie istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu;
- 10) ustala się, że co najmniej 25% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania w ramach obiektów do parkowania, o których mowa w ust. 2 pkt 3, nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin lub retencję wód opadowych.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: teren stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje zachowanie lub wyeksponowanie podziemnych relikwów obiektów, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu oraz relikwów murów obronnych zachowanych pod ziemią.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w strefie komunikacji wewnętrznej, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 6 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, realizację ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się w formie przejścia lub przejazdu bramowego w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku o minimalnej szerokości 4 m.

§ 21. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP/KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) obiekty do parkowania.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie w strefie parkingu, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obiekty do parkowania:
 - a) dopuszcza się wyłącznie w formie naziemnych miejsc do parkowania,
 - b) nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin lub retencję wód opadowych,
 - c) ustala się wyposażyć w obszary zieleni o nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację roślin, z co najmniej 1 drzewem na 5 miejsc do parkowania;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 75%;

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: teren stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla miejskich murów obronnych, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) nakazuje się zachować ich historyczny przebieg;
- 2) zakazuje się działań inwestycyjnych mogących naruszać ich konstrukcję;
- 3) ustala się ich wyeksponowanie od strony ul. Brzegowej i ul. Stanisława Staszica.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

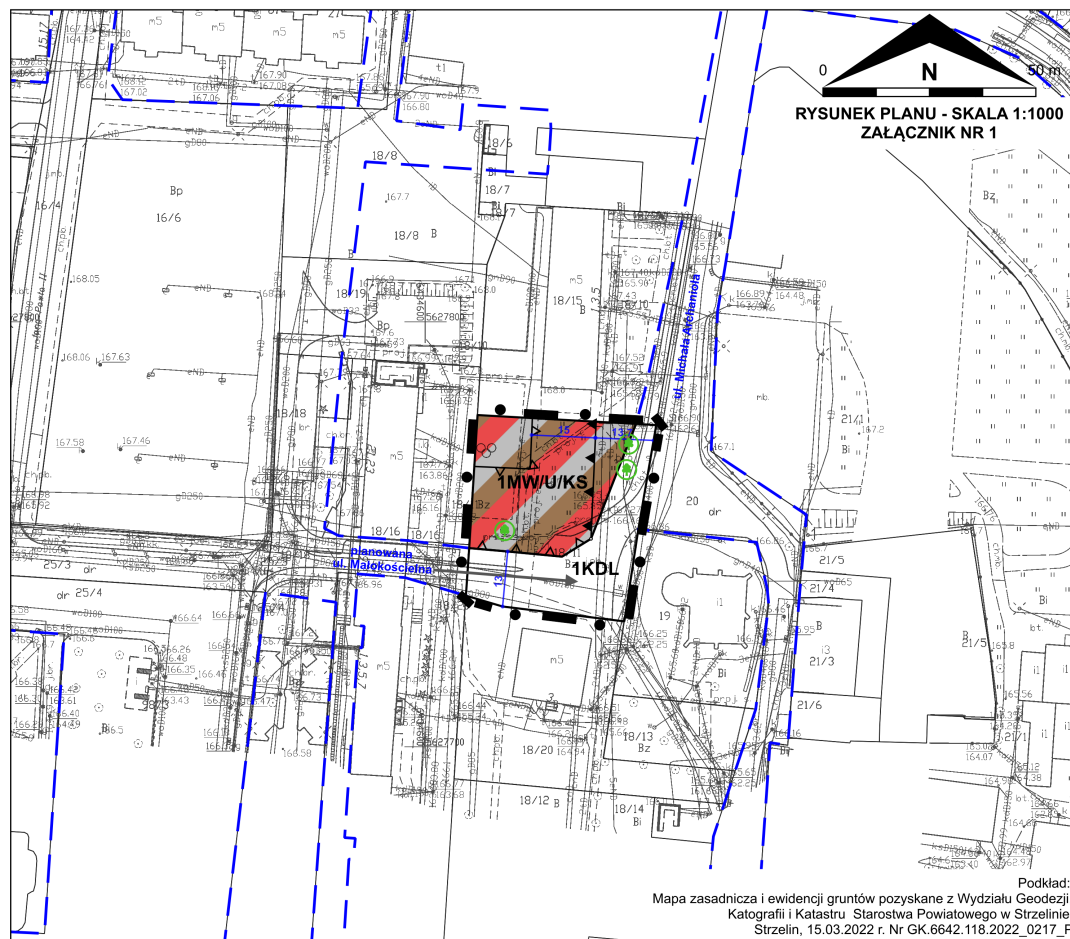
Rozdział 3. **Przepisy końcowe**

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

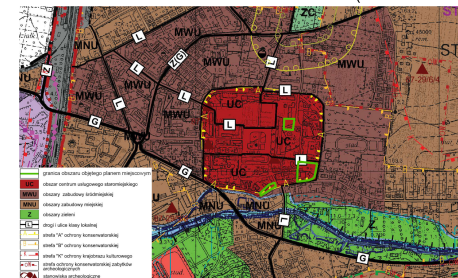
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
Ireneusz Szalajko

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "STRZELIN - STARE MIASTO - POŁUDNIOWY WSCHÓD - PIERZEJA PÓŁNOCNA" - CZĘŚĆ I



WYRYS ZE STUDIU UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
STRZELIN PRZYJĘTOGO UCHWAŁĄ NR XXIII/311/16 RADY MIEJSKIEJ
STRZELINA Z DNIA 28 CZERWCA 2016 R. (Z PÓŹN. ZM.)



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- • — granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ obowiązująca linia zabudowy
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- miejsce zmiany typu linii zabudowy
- ⊕ istniejące drzewo
- MWU/KS - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub obsługi komunikacji
- KDL - Teren drogi publicznej - droga lokalna

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

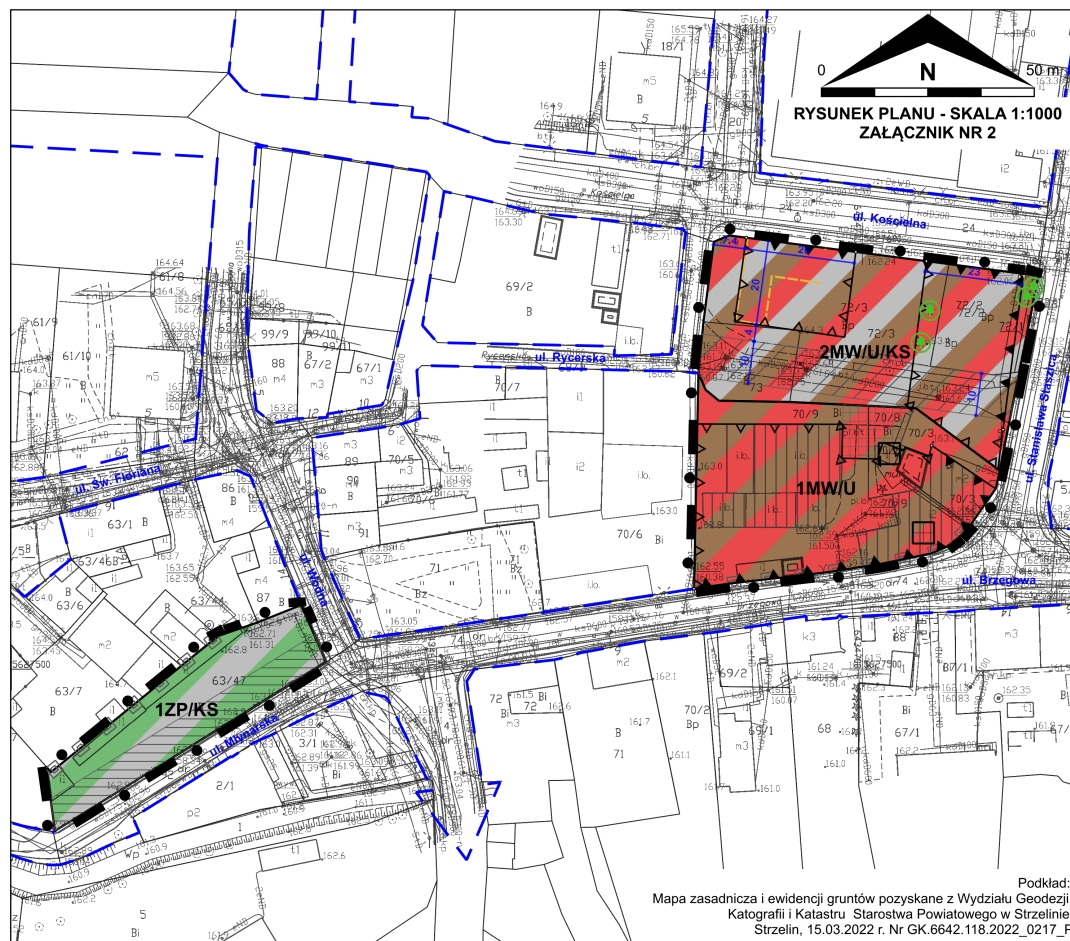
- 6 wymiar charakterystycznej odległości
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- oś widokowa
- granice działek

UWAGA! Plan znajduje się w całości w:

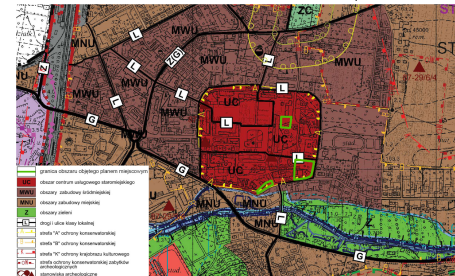
- 1) obszarze historycznego miasta Strzelina wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1422/392 decyzją z dnia 25.11.1956 r.
- 2) strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- 2) strefie "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- 3) stanowisku archeologicznym 9/10/87-29 AZP

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXIV/815/23
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 29 SIERPNI 2023 R.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "STRZELIN - STARE MIASTO - POŁUDNIOWY WSCHÓD - PIERZEJA PÓŁNOCNA" - CZĘŚĆ I



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
STRZELIN PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/311/16 RADY MIEJSKIEJ
STRZELINA Z DNIA 28 CZERWCA 2016 R. (Z PÓŹN. ZM.)



OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- • — granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- miejskie mury obronne
- podziemne relikty obiektów
- miejsce zmiany typu linii zabudowy
- subdominanta
- istniejące drzewo
- obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu
- strefa komunikacji wewnętrznej
- strefa placu
- strefa parkingu
- MW/U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- MW/U/KS - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub obsługi komunikacji
- ZP/KS - Teren zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- 6 wymiar charakterystycznej odległości
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- granice działek

UWAGA! Plan znajduje się w całości w:

- 1) obszarze historycznego miasta Strzelina wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1422/392 decyzją z dnia 25.11.1956 r.
- 2) strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- 2) strefie "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- 3) stanowisku archeologicznym 9/10/87-29 AZP

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LXIV/815/23
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 29 SIERPNI 2023 R.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/815/23
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” – CZĘŚĆ I, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji drogi lokalnej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/815/23
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

Do wyłożonego, w dniach od 8 czerwca 2023 r. do 30 czerwca 2023 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” – CZĘŚĆ I, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXIV/815/23

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę