



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 września 2023 r.

Poz. 5003

UCHWAŁA NR LXIV/816/23 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - WSCHODNIE PRZEDMIEŚCIE

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 Strzelin, 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 XXIV/319/20 z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - WSCHODNIE PRZEDMIEŚCIE, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - WSCHODNIE PRZEDMIEŚCIE, 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 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.

4. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

5. Załącznikiem nr 4 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 obszar w mieście Strzelin w sąsiedztwie ulic: Brzegowej, Stanisława Staszica, Bolesława Prusa, Marii Konopnickiej, Stanisława Moniuszki i Fryderyka Chopina.

2. Granice obszaru objętego planem określono w załącznikach nr 1 i nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Ustaleniami planu objęto tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/U;

- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczy symbolem MN;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczy symbolem MN/U;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczy symbolem US;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 7) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 8) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku 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) oś widokowa;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 7) granica miejsca pocmentarnego figurującego w wykazie zabytków;
- 8) ciąg pieszy;
- 9) ścieżka piesza;
- 10) szpaler drzew;
- 11) akcent architektoniczny;
- 12) punkt szczególny;
- 13) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;
- 14) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 15) obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 16) strefa zieleni;
- 17) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami obszaru objętego planem stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „akcencie architektonicznym” – należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 2) „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;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) podziemne części budynków,
 - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),

- c) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
- d) wykusze, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
- e) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 5) „strefie zieleni” – należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania zielenią, w którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 6) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) „teren” – 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;
- 8) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 9) „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;
- 10) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wykazie zabytków lub objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu.

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

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 4) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 6) dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 8) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 9) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 10) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

§ 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) teren oznaczony symbolem MN stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny oznaczone symbolami: MW/MN/U, MW/U, MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami: US, ZP stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach: MW/U, MW/MN/U obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą część zabytkowego układu urbanistycznego miasta Strzelina;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się restaurację i modernizację techniczną zabudowy historycznej, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do historycznej wartości budynku,
 - b) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako wziemne, kablowe,
 - c) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
 - d) nakazuje się realizację instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej zamontowanych na budynkach z zachowaniem walorów zabudowy historycznej,
 - e) dodatkowo dla nowej zabudowy:
 - nakazuje się kształtowanie elewacji w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - dopuszcza się stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych, stonowanych, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - nakazuje się dostosowanie rozplanowania i skali obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - ustala się nawiązanie współczesnych form architektonicznych do zabudowy historycznej;
- 3) na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dom mieszkalny z końca XIX w. przy ul. Stanisława Staszica 4 - decyzja nr A/1441/473/W z dnia 22 grudnia 1980 r.,
 - b) willa z początku XX w. przy ul. Brzegowej 11 - decyzja nr A/1433/474/W z dnia 22 grudnia 1980 r.,
 - c) dom mieszkalny z końca XIX w. przy ul. Brzegowej 15 - decyzja nr A/1434/475/W z dnia 22 grudnia 1980 r.,

- d) dom mieszkalny z przełomu XIX i XX w. przy ul. Brzegowej 17b - decyzja nr A/1435/476/W z 22 grudnia 1980 r.;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 obowiązują przepisy odrębne oraz dodatkowo nakazuje się:
- a) nadanie priorytetu wymagań i ustaleń konserwatorskich,
 - b) rewaloryzację obiektów i ich otoczenia,
 - c) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu,
 - d) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - e) zachowanie lub odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - f) zachowanie lub odtworzenie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem,
 - g) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - h) realizację instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej zamontowanych na budynkach z zachowaniem walorów zabudowy historycznej;
- 5) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) dom mieszkalny z wieżą przy ul. Stanisława Staszica 8,
 - b) dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Brzegowej 17a,
 - c) dom mieszkalno przy ul. Brzegowej 37;
- 6) ustala się ochronę obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) dom mieszkalny przy ul. Brzegowej 9,
 - b) dom mieszkalny przy ul. Brzegowej 9a;
- 7) dla obiektów wymienionych w pkt 5 i 6 nakazuje się:
- a) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu,
 - b) zachowanie lub odtworzenie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem,
 - c) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - d) zharmonizowanie nowo realizowanych otworów okiennych i drzwiowych z zabytkową elewacją budynku,
 - e) zachowanie lub odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - f) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - g) stosowanie na elewacjach kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - h) realizację instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej zamontowanych na budynkach z zachowaniem walorów zabudowy historycznej,
 - i) stosowanie oryginalnego rodzaju pokrycia dachowego,
 - j) zachowanie akcentu architektonicznego w postaci wieży, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu przy domu mieszkalnym na ul. Stanisława Staszica 8;
- 8) ustala się ochronę miejsca pocmentarnego figurującego w wykazie zabytków (obecnie Park Wschodni), wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla miejsca pocmentarnego, o którym mowa w pkt 8 obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym kompozycji zieleni oraz układu ścieżek pieszych, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ścieżki piesze, o których mowa w lit. a, nakazuje się wykonać w technologii szutrowej, z wykluczeniem betonowych lub kamiennych obrzeży,
 - c) zakazuje się podziałów historycznego założenia,
 - d) nakazuje się konserwację, rewaloryzację i odtworzenie elementów historycznego założenia parkowego,
 - e) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - f) nakazuje się realizację infrastruktury parkowej w jednolitej formie architektonicznej;
- 10) ustala się ujętą w wykazie zabytków strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem;
- 11) w strefie, o której mowa w pkt 10, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolami: KDL, KDD, ZP stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) 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:
 - a) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub obiektów sportu i rekreacji,
 - b) 800 m² zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - c) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub obiektów sportu i rekreacji,
 - b) 20 m zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - c) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, 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;
- 5) pozostałe szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ustala się w zapisach rozdziału 2.

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

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez ul. Bolesława Prusa (1KDD), ul. Marii Konopnickiej (1KDL), a także ul. Brzegową, Stanisława Staszica, Fryderyka Chopina i Stanisława Moniuszki (przylegające do granicy obszaru objętego planem miejscowym);
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej krytych obiektów sportu i rekreacji,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde 2 stanowiska pracy;
- 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;
- 5) w przypadku nowych działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dostęp do niej przez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) w przypadku dostępu, o którym mowa w pkt 5 nieposiadającego kontynuacji nakazuje się zakończyć go placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 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 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów 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 granicą obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) 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. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4, w tym czwarta wyłącznie w formie poddasza;
- 8) ustala się geometrię dachów na dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 9) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2MW/MN/U**, **3MW/MN/U** i **4MW/MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) 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. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 3, w tym trzecia wyłącznie w formie poddasza, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w ramach strefy zieleni;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 14 metrów z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 metrów dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 4, w tym czwarta wyłącznie w formie poddasza, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni, dla której zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **2MW/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, w tym trzecia wyłącznie w formie poddasza;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach;
- 9) obowiązuje akcent architektoniczny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu, dla którego nakazuje się wyróżnienie części budynku poprzez detal i formę architektoniczną obiektu oraz materiał i kolor elewacji;
- 10) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu należy wprowadzić szpaler drzew i ciąg pieszy;
- 11) ustala się, że co najmniej 50% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **1MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - 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. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 metrów z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 metrów dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;

8) ustala się geometrię dachów na:

a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

9) ustala się pokrycie dachów:

a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **2MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,

b) obiektów handlu hurtowego,

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

1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;

7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;

8) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°;

9) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

§ 24. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty sportu i rekreacji.

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

1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;

2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;

- 6) ustala się dowolną geometrię i pokrycie dachów;
- 7) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu należy zachować i uzupełnić szpaler drzew.

§ 25. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) szalet.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4 m;
- 6) ustala się realizację dachów płaskich;
- 7) ustala się realizację zabudowy we współczesnych formach architektonicznych;
- 8) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązuje punkt szczególny w miejscu wyznaczonym na rysunku planu w formie tablicy pamiątkowej lub informacyjnej.

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

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

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zakazuje się scalania i podziału nieruchomości.

§ 26. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony 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 ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem 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.

§ 27. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

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

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem 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.

§ 28. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

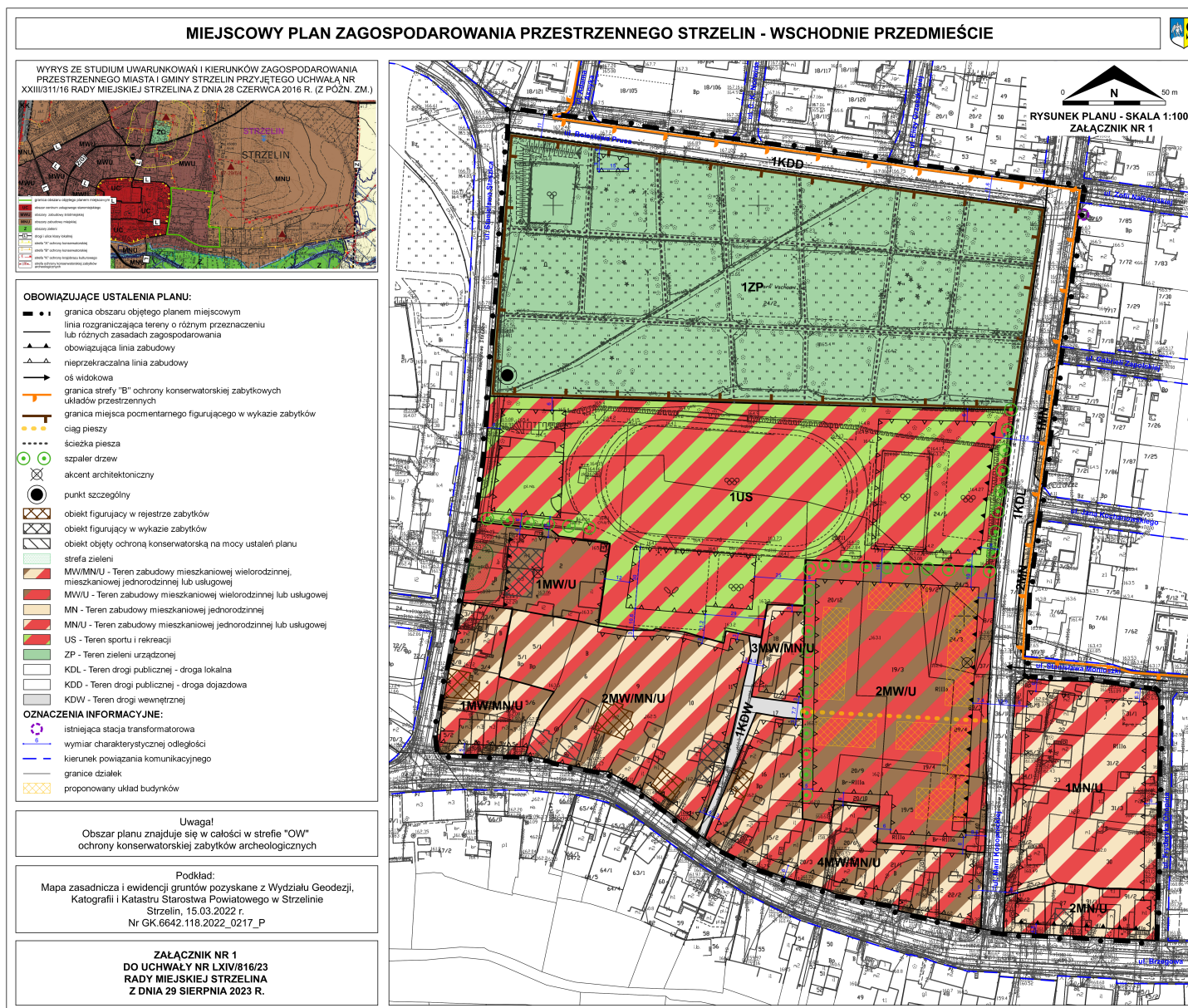
Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
Ireneusz Szalajko



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/816/23
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 - WSCHODNIE PRZEDMIEŚCIE, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji drogi lokalnej i dojazdowej, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 1KDD;
- 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 3 do uchwały Nr LXIV/816/23
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:

1. Do wyłożonego, w dniach od 5 grudnia 2022 r. do 28 grudnia 2022 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - WSCHODNIE PRZEDMIEŚCIE, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła 1 uwaga. Uwaga składająca się z kilku punktów, złożona została w dniu 13 stycznia 2023 r. przez podmiot prywatny D - Usługi Ogólnobudowlane „Osiński i Syn” A. Osiński, T. Osiński sp.j. sp.k., reprezentowany przez Kancelaria Radców Prawnych Jędrzejewski, Ohanowicz sp. p.

W zakresie części uwagi nieuwzględnionej przez Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin, Rada Miejska Strzelina postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:

Treść uwagi:

Składam uwagi do PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STRZELIN - WSCHODNIE PRZEDMIEŚCIE i wnoszę o zmiany w zakresie:

rozdziału 1 przepisów ogólnych § 7.2d), §12.2e), §12.4), §12.5), rozdziału 2 przepisów szczegółowych §20.2. ppkt2b, §20.2. ppkt2e, §20.3.1), §20.3.2), §20.3.3), §20.3.7), §20.3.9) tj.:

§ 7. 2d) - wnoszę o wykreślenie zapisu ppkt d) tiret 1 (- ustala się realizację budynków murowanych),

§ 12. 2e) - wnoszę o wykreślenie zapisu ppkt e) (1 miejsce do parkowania na każde 2 stanowiska pracy);,

§ 12. 4) - wnoszę o zmianę zapisu pkt 4) (dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;), na zapis: dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach inwestycji tj. jednego zamierzenia budowlanego

§ 12. 5) - wnoszę o zmianę zapisu pkt 5) (w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m), Na zapis: w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej nakazuje się zapewnienie dojazdu drogą wewnętrzną bądź ciągiem pieszo jezdny, jeśli taki dostęp jest wymagany w ramach jednej Inwestycji tj. jednego zamierzenia budowlanego.

§ 20. 2. ppkt2b - wnoszę o wykreślenie zapisu ppkt 2b) (wielkokubaturowych obiektów handlowych).

§ 20. 2. ppkt2e - wnoszę o wykreślenie zapisu ppkt 2e) (obiektów związanych z naprawą serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.),

§ 20. 3.1) - wnoszę o zmianę zapisu ppkt 3.1) (ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;) na zapis: ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;

§ 20. 3.2) - wnoszę o wykreślenie zapisu ppkt 3.2) (ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01)

§ 20. 3.3) - wnoszę o wykreślenie zapisu ppkt 3.3) (ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,9)

§ 20. 3.7) - wnoszę o zmianę zapisu ppkt 3.7) (ustala się geometrię dachów na dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°) na zapis: ustala się geometrię dachów na dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°)

§ 20. 3.9) - wnoszę o wykreślenie zapisu ppkt 3.9) (budynki sytuowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy ustala się w układzie kalenicowym w stosunku do terenu 1 KDL, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b).

UZASADNIENIE: Projekt Miejscowego Planu wprowadza istotne ograniczenia w możliwości zagospodarowania działek Wnioskodawcy w stosunku do ustaleń dotychczasowego planu miejscowego w kwestiach objętym uwagami Reprezentanci Wnioskodawcy w oparciu o dotychczasowe zapisy planu miejscowego podjęli decyzję o zakupie ww. działek częściowo od osoby prywatnej i częściowo od Gminy Strzelin i w oparciu o te zapisy podjęli już działania koncepcyjne i projektowe co do zagospodarowania ww. działek. Zmiana planu miejscowego bez uwzględnienia powyższych uwag uniemożliwiłaby realizację zaplanowanego sposobu zagospodarowania działek i wiązałaby się ze znaczną szkodą dla Wnioskodawcy.

Jednocześnie charakter i położenie działek nie uzasadnia utrzymania kwestionowanych ograniczeń w możliwości zagospodarowania działek.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie § 12 pkt 2 lit. e. Uzasadnienie rozpatrzenia:

Przepis ten jest ustaleniem niezbędnym w celu spełnienia wymogów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.). Zgodnie z Tabelą 2 „Liczba miejsc postojowych w zależności od funkcji terenu” Studium wskazuje konieczność zapewnienia na terenach zabudowy usługowej 3 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych (inaczej stanowisk pracy). Usunięcie przedmiotowego zapisu z projektu planu mogłoby prowadzić do naruszenia zapisów Studium, a tym samym podważyć zgodność z prawem, co wynika bezpośrednio z art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo, w kontekście zapisów dotyczących obowiązku zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania należy zwrócić uwagę na zmniejszenie w projekcie planu wymaganej liczby miejsc do parkowania w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXVIII/249/200 z dnia 19 października 2004 r.). Obowiązujący miejscowy plan z 2004 r. podobnie jak przedmiotowy projekt planu wymaga realizacji 1 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny. Dodatkowo jednak określa wymóg realizacji czasowych miejsc postojowych w ilości co najmniej 1 czasowe miejsce postojowe na 10 mieszkań/lokalii mieszkalnych. Przedmiotowy projekt planu znosi ten wymóg, tym samym rozszerza możliwości inwestycyjno-budowlane nieruchomości objętych uwagą.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie § 12 pkt 5. Uzasadnienie rozpatrzenia:

Przepis ten ma charakter ogólny i dotyczy całego obszaru objętego planem. W uwadze postuluje się zniesienie wymogu minimalnej szerokości drogi. Może to skutkować tworzeniem bardzo wąskich dojazdów do działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Z uwagi na konieczność zapewnienia minimalnych standardów w zakresie szerokości pasa jezdni, chodników, a także realizacji podstawowych sieci infrastruktury technicznej wskazany wymóg minimalnej szerokości 8 m dojazdu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej jest zasadny zarówno pod kątem inżynierskim jak i architektoniczno-urbanistycznym. Ponadto, wskazano na dodanie zastrzeżenia „jeśli taki dostęp jest wymagany w ramach jednej Inwestycji tj. jednego zamierzenia budowlanego”. Zmiana zapisu na proponowaną formę jest bezzasadna. Podział w trybie geodezyjnym może wystąpić przed jakimkolwiek zamierzeniem inwestycyjnym. Tak sformułowany wymóg prowadzić będzie do „luzu interpretacyjnego” i może skutkować podziałami działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej bez wymaganego dojazdu o wskazanej minimalnej szerokości. Dodatkowo należy wskazać, iż omawiany przepis nie wyklucza realizacji drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszo-jezdnego, o którym także mowa w propozycji zmian przepisu.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie § 20 ust. 3 pkt 2 i 3. Uzasadnienie rozpatrzenia:

Przepisy § 20 ust. 3 pkt 2 i 3 są obligatoryjnym ustaleniem planu. Wynika to wprost z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich usunięcie skutkować może istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, a w konsekwencji (po przyjęciu projektu planu przez Radę Miejską Strzelina) unieważnieniem uchwały w całości lub części. Przepisy obowiązującego miejscowego planu z 2004 r. nie operują wskaźnikiem intensywności zabudowy w przypadku terenów obejmujących nieruchomości objętej uwagą, tj. terenów 7MW/U i 3US. Niemniej, przyjęty wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,01 działki budowlanej spełnia jedynie warunek formalny i nie wprowadza istotnych ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenu. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy ustalony w projekcie planu na poziomie 0,9 działki budowlanej jest odzwierciedleniem dopuszczenia maksymalnej powierzchni zabudowy (0,3) i maksymalnej

liczby kondygnacji (3 kondygnacji). Ze względu na uwzględnienie uwagi dotyczącej maksymalnej powierzchni zabudowy będzie podległ korekcie, aby nie wprowadzać istotnych ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenu, respektując jednocześnie obecne uwarunkowania formalno-prawne i funkcjonalno-przestrzenne.

2. Do wyłożonego, w dniach od 8 czerwca 2023 r. do 30 czerwca 2023 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - WSCHODNIE PRZEDMIEŚCIE, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/816/23

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.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