



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 marca 2024 r.

Poz. 1664

UCHWAŁA NR LXXI/894/24 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 27 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XLVIII/650/22 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin” zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej w Strzelinie z dnia 30.06.2016 r. (ze zm.), Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

Rozdział 1. **Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** - wyodrębniony liniami rozgraniczającymi obszar, opisany symbolem i numerem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział przekracza 50% powierzchni na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując

z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

- 4) **usługi** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiekty realizowane we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, niezabudowane tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy, o szerokości nie większej niż 2 m.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV;
- 2) symbol przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) pas terenu, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 7) granica terenów zamkniętych.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV nie wprowadza się, ze względu na brak występowania, następujących ustaleń:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa oraz, ze względu na brak takich obszarów oraz ustaleń;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby wprowadzania takich ustaleń;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) dóbr kultury współczesnej.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu 1MN- U ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Teren oznaczony symbolem 2MN- U należy do terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo- usługowe, dla którego przepisy odrębne określają dopuszczalny poziom hałasu.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

1. Działka nr 16/1 znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Strzelina, dla której obowiązują następujące ustalenia konserwatorskie:

- 1) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów i kolorystyki - w nawiązaniu do historycznej zabudowy w sąsiedztwie (budynek przy ul. Ząbkowickiej nr 38); nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 2) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - a) nowe budynki o wysokości nie większej od budynków sąsiednich,
 - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połąci 38-45 stopni, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym,
 - c) budynki murowane: elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w sąsiednich budynkach historycznych. w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding, blacha) jako materiałów okładzinowych,
 - d) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
 - e) zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych blaszanych,
 - f) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - g) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - h) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

2. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru opracowania mpzp nie występują stanowiska archeologiczne. W razie wystąpienia jakichkolwiek nowych znalezisk archeologicznych obowiązują właściwe wymogi określone w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Dla terenu 1MN-U, z uwagi na możliwość wystąpienia negatywnych oddziaływań, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) planowane inwestycje oraz przebudowa, rozbudowa i modernizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące z istniejącej i eksploatowanej linii kolejowej oraz przepisy szczególnie;
- 2) dla terenów położonych w pasie w odległości min. 20 m od zachodniej granicy planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 3) lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż linii kolejowej powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu;
- 4) lokalizacja budynków i budowli (w tym infrastruktury podziemnej, naziemnej i nadziemnej) w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) lokalizacja przyszłych inwestycji musi zapewnić sprawny i bezpieczny ruch pociągów na linii oraz w momencie ich modernizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, pod warunkiem, że lokalizacja masztu musi być w odległości, od terenów kolejowych, większej niż planowana

wysokość obiektu budowlanego (celem uniknięcia, w razie awaryjnego upadku konstrukcji zatarasowania torów kolejowych), oraz planowanie urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej.

2. Część terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN - U została określona jako obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

§ 8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez istniejące drogi publiczne przylegające do obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV.

2. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów na terenie o poszczególnym przeznaczeniu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla usług - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla usług lokalizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług.

3. W ramach określonych w punkcie 2 minimalnej ilości miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

4. Miejsca postojowe mogą być lokalizowane na działce zarówno, w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci dystrybucyjnych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zaprojektowanie i budowa/przebudowa istniejących sieci wodociągowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

5. Ustala się zaopatrzenia w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW.

8. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

9. Wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywanie do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 10. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 5%.

Rozdział 2. Ustalenia dla teren

§ 11. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1MN – U, 2MN - U.

- 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) dopuszczalne – dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, budynki gospodarcze.

2. Na terenie oznaczonym symbolem MN - U wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości:

- a) min. 10 m od drogi wojewódzkiej nr 395 (poza granicami mpzp), której przebieg przedstawia się na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV,
- b) 20 m od granicy terenu kolejowego, będącego zachodnią granicą planu,
- c) 6 m od wschodniej granicy planu.

3. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6.

4. Minimalna intensywność zabudowy – 0,01.

5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

6. Maksymalna wysokość zabudowy:

1) dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m;

2) dla pozostałej zabudowy – 8 m.

7. Ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym, przy czym dopuszcza się dachy płaskie do 10°, przy czym w granicach strefy „B” obowiązuje kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

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

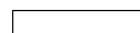


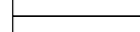
Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
Ireneusz Szalajko



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV" SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały
Nr
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia

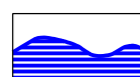
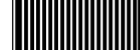
LEGENDA:

-  Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Granica terenów zamkniętych

Ustalenia funkcjonalne

-  Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

Ustalenia strefowe

-  Obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%
-  Pas terenu, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego

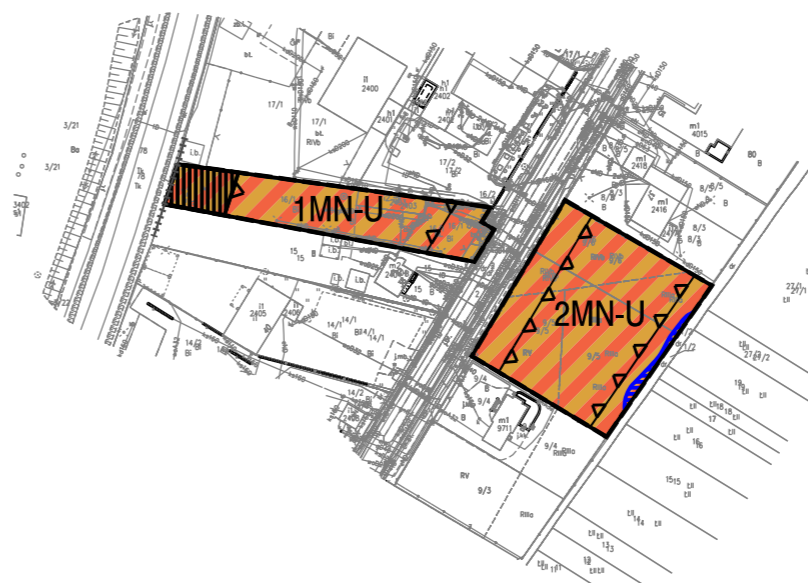
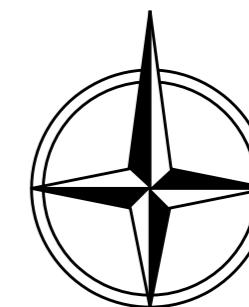
Obszar opracowania znajduje się w całości w granicach:
 - strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
 Działka nr 16/1 znajduje się w całości w granicach:
 - strefy "B" ochrony konserwatorskiej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELIN



0m 50m 100m

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 6
Podkład mapowy pochodzi z zasobów Starostwa Powiatowego - Strzelin
licencja nr GK.6642.192.2023_217_P



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/894/24
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 27 lutego 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 ze zm.) Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem **miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV** przewiduje się ewentualne wydatki gminy związane z realizacją infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy. Ponadto nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI/894/24
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 27 lutego 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART.
20 UST. 1 WNIIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STRZELIN -
ZĄBKOWICKA IV.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ^{*)} w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
BRAK UWAG										

W ustawowym terminie wyznaczonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - ZĄBKOWICKA IV nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/894/24
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 27 lutego 2024 r.
Zalacznik4.xml

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