



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 sierpnia 2012 r.

Poz. 2825

UCHWAŁA NR XXVIII/229/12 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 26 czerwca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – ul. Wolności”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLVIII/452/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 9 listopada 2010 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – ul. Wolności” oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego przez Radę Miejską Strzelina uchwałą nr XIV/174/2000 z dnia 2 lutego 2000 r., Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

Rozdział 1

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – ul. Wolności”, zwany dalej planem:

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 500 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony przy *ul. Wolności* w Strzelinie.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:500 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ze względu na brak takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak takich obszarów;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich obszarów;

- 6) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ze względu na brak takich terenów;
 - 7) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak takich terenów;
 - 8) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ze względu na brak takich terenów;
 - 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak takich terenów;
 - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak takich terenów;
 - 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak takich terenów;
 - 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów.
- § 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe,
 - 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 3) przeznaczeniu podstawowemu lub funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa tj. zajmuje powyżej 50 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu,
 - 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym,
 - 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m.; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych,
 - 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję. Powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - 8) usługach – należy przez to rozumieć w szczególności usługi handlu detalicznego, gastronomii, kultury i rozrywki, usługi o charakterze obsługi ludności, drobne nieuciążliwe rzemiosło, usługi finansowe, podatkowe i prawne, obsługi rynku nieruchomości, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, administracyjno-biurowe, projektowe, fotograficzne i poligraficzne, opieki zdrowotnej, kultury, oświaty oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów.
 - 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji,
 - 10) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy ochrony ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia, zatwierdzonej decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia z dnia 31 marca 1974 r. nr RLS/GW/I/053/1/74 – obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ww. decyzji.

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

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Dla całego obszaru objętego planem, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy o nowoczesnej architekturze zharmonizowanej z otoczeniem pod względem skali, gabarytów, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz dostosowanej do charakteru miejskiej zabudowy historycznej;
- 2) należy przewidzieć ukrycie urządzeń technicznych w gabarytach nowej zabudowy;
- 3) wyklucza się lokalizację wolno stojących reklam wielkogabarytowych.

3. Dla całego obszaru objętego planem ustala się w konserwatorską strefę „OW” obserwacji archeologicznej, tożsamą z wykazem zabytków archeologicznych, w której w odniesieniu do inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) ustala się zakaz realizacji nowych włączeń komunikacyjnych do drogi 4KDG1/2 (*ul. Wolności*) poza istniejącymi skrzyżowaniami i ciągiem pieszojezdnym 5.1KDX,
- 2) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów należy wskazać miejsca parkingowe do obsługi klientów w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej;

4) elektroenergetyka:

- a) we wschodniej części obszaru objętego planem przebiegają kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia; w wypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy przewidzieć ich przebudowę,
 - b) zasilanie elektroenergetyczną kablową siecią niskiego napięcia.
- 5) zaopatrzenie w gaz: z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
 - b) dopuszcza się włączenie do zewnętrznego systemu zaopatrzenia w ciepło.
- 7) telekomunikacja – dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 8) usuwanie odpadów komunalnych – obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 75 m²;
- 2) Minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 6 m.;
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° – 100°.
- 4) Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowej, pompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt 1 i 2.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1.1U, 1.2U, 1.3U – tereny zabudowy usługowej.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) ogólnodostępny chodnik od strony *ul. Wolności*.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) teren 1.1U:

- a) rozbudowa istniejącego budynku usługowego wiążąca się ze zmianą elewacji frontowej oraz gabarytów (wysokości lub rodzaju dachu) lub budowa nowego budynku do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony *ul. Wolności* winna być zrealizowana kompleksowo, w oparciu o dokumentację obejmującą cały obiekt, zapewniającą spójną formę archi-

tektoniczną, kolorystykę i rodzaj zastosowanych materiałów;

- b) pas terenu w granicach terenu 1.1U znajdujący się między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą *ul. Wolności* należy zagospodarować jako ciąg pieszy o szerokości minimum 3 m oraz o jednolitym sposobie utwardzenia; ustala się obowiązek zastosowania granitu jako materiału rodzimego, pozostałą część terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną oraz małą architekturą; dopuszcza się stosowanie murków oporowych o wysokości nie większej niż 1,0 m lub niskich murków o wysokości nie większej niż 0,5 m;
- 2) teren 1.2U: dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku usługowego z możliwością usytuowania elewacji frontowej budynku na granicach terenu (*dz. 12/9*);
- 3) w istniejących budynkach usługowych dopuszcza się wykonywanie przebudowy wewnątrz i remontów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania poszczególnych podmiotów;
- 4) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem (murowanych lub na metalowych słupkach) od strony *ul. Wolności*; dopuszcza się lokalizację miejsc czasowej ekspozycji towarów oraz ogródków letnich wydzielonych przy pomocy lekkich, niezwiązanych z gruntem ogrodzeń.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją maksymalnie 0,7;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie 1.1U i 1.2U – nie mniej niż 10 % powierzchni terenu,
 - b) na terenie 1.3U = 0%
 - 5) wysokość budynków nie może przekroczyć:
 - a) na terenie 1.1U i 1.3U 12 m,
 - b) na terenie 1.2U 6 m,
 - 6) nie ustala się wymagań w zakresie geometrii dachu oraz spadków połaci dachowych oraz rodzaju ich pokrycia.

§ 11. 2 KS – teren parkingu.,

1. Przeznaczenie podstawowe: parking publiczny.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona;
 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wielkość po-

wierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 5% powierzchni terenu,

§ 12. 3 TI – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,9;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 5% powierzchni terenu,
- 4) wysokość budynku nie może przekroczyć 4 m.;
- 5) nie ustala się wymagań w zakresie geometrii dachu oraz spadków połaci dachowych oraz rodzaju ich pokrycia.

§ 13. 4 KDG 1/2 – teren publiczny - droga główna, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 395.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) parkingi;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji nowych trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, obustronny chodnik;
- 3) ustala się przebudowę parkingu zlokalizowanego wzdłuż granic terenów 1.1U, 1.2U i 1.3U na parking dostępny z *ul. Wolności* jednokierunkowym wjazdem i wyjazdem.

§ 14. 5.1, 5.2 KDX – tereny publiczne, ciągi pieszo-jezdne.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 15. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodaro-

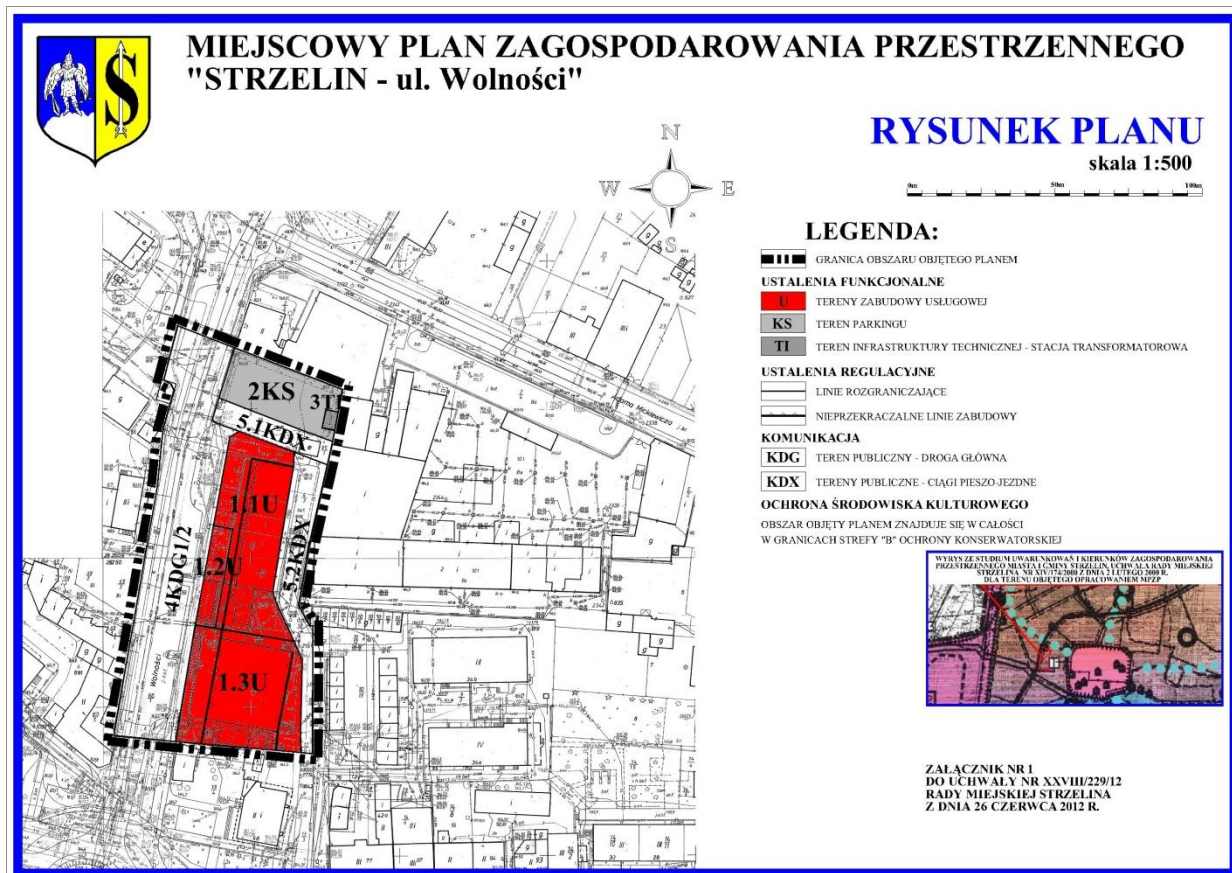
waniu przestrzennym dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zdzisław Rataj

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/
/229/12 Rady Miejskiej Strzelina z dnia
26 czerwca 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/
/229/12 Rady Miejskiej Strzelina z dnia
26 czerwca 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „STRZELIN – UL. WOLNOŚCI” PODCZAS WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska Strzelina nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/
/229/12 Rady Miejskiej Strzelina z dnia
26 czerwca 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „STRZELIN – UL. WOLNOŚCI” INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy.
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
- 3) środki pozyskane z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
- 4) kredyt bankowy.
- 5) emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.