



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 grudnia 2012 r.

Poz. 4985

### UCHWAŁA NR XXXI/259/12 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 25 września 2012 r.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N12.4131.657.2012.BSZ2 z dnia 12 grudnia 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 7 ust. 2 pkt 2 we fragmencie „i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci” oraz na § 8 ust. 6 pkt 5 lit. b we fragmencie „za zgodą zarządcy drogi”)

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – Kilińskiego**

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 (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647), w związku z uchwałą nr XIII/129/11 z dnia 27 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – Kilińskiego 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:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – Kilińskiego, zwany dalej planem:

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 dz. 61 A.M. 15, położonej w Strzelinie przy ul. *Kilińskiego*.

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) nieprzekraczalna linia 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ze względu na brak takich terenów;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak takich obszarów;
  - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich obszarów;
  - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich obszarów;
  - 7) 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;
  - 8) 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;
  - 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ze względu na brak takich terenów;
  - 10) 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;
  - 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak takich terenów;
  - 12) 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;
  - 13) 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 podstawowym lub funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa tj. zajmuje powyżej 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w granicach 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą 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 nie więcej niż 1,0 m;
  - 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 nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym lub publicznym, a w szczególności: handlu detalicznego, gastronomii, usługi hotelarskie, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody i rekreacji, usługi kultury, usługi oświaty i opieki przedszkolnej, usługi finansowe i bankowe, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, administracji, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich itp. oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
  - 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopa-

trzeniu 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, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

**§ 6.** Szczegółne 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 dn. 31 marca 1974 r. nr RLS/GW/I/053/17/74 – obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ww. decyzji.

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

1. Infrastruktura techniczna – zasady ogólne: Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) przyłącza wodociągowe wpięte do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

3. Kanalizacja sanitarna – odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej.

4. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej.

5. Elektroenergetyka – zasilanie elektroenergetyczną kablową siecią niskiego napięcia.

6. Zaopatrzenie w gaz – z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

7. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

8. Telekomunikacja – dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

9. Usuwanie odpadów komunalnych – obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

**§ 8.** M/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) zabudowa usługowa;

3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz budowy od strony terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) działalność prowadzona w ramach funkcji podstawowej lub uzupełniającej nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

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

2) cały obszar objęty planem znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Strzelina ujętego w wykazie zabytków.

3) ustala się dla terenu objętego planem następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

a) strefa „B” ochrony konserwatorskiej dotycząca całego obszaru objętego planem:

– nowa zabudowa winna być dostosowana do zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie linii zabudowy, skali, bryły, oraz zastosowanych elementów współczesnych dostosowanych do charakteru miejskiej zabudowy historycznej;

– należy przewidzieć ukrycie urządzeń technicznych w gabarytach nowej zabudowy,

b) strefa ochrony zabytków archeologicznych – ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych; w granicach tej strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

a) minimalny = 0,4,

- b) maksymalny = 0,15.
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10 % powierzchni działki;
  - 3) maksymalna wysokość budynku = 16,5 m.;
  - 4) ustala się zastosowanie dachu płaskiego, dwuspadowego lub mansardowego;
  - 5) liczba miejsc do parkowania:
    - a) minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
    - b) minimum 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług; dopuszcza się wyznaczenie miejsc parkingowych dla lokali usługowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi.
  - 6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone;
  - 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
    7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
      - 1) minimalna powierzchnia działek nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>;
      - 2) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 10 m.;
      - 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowej, pompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2;
      - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°–100°.
    8. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych;
- 2) nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie usytuowania zabudowy w stosunku do granic innych przyległych nieruchomości.

9. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

10. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z materiałów bitumicznych, dachówki ceramicznej lub cementowej oraz z materiałów dachówkopodobnych.

11. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna lub kamienia, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów lub z siatki powlekaniej.

12. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 15 m<sup>2</sup>.

**§ 9.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

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

**§ 11.** 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 XXXI/259/  
/12 Rady Miejskiej Strzelina z dnia  
25 września 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/259/  
/12 Rady Miejskiej Strzelina z dnia  
25 września 2012 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – Kilińskiego 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 (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/259/  
/12 Rady Miejskiej Strzelina z dnia  
25 września 2012 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – Kilińskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.