



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 kwietnia 2024 r.

Poz. 2321

UCHWAŁA NR LXXII/910/24 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 26 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MIKOSZÓW – CUKROWNIA

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), w związku z art. 67 ust 3 pkt 1 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 związku z uchwałą nr L/677/22 z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MIKOSZÓW – CUKROWNIA 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 XXIII/311/16 z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MIKOSZÓW – CUKROWNIA, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica terenu na którym rozmieszczone będą wolno stojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) wymiary w metrach.

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

3. Wymiary linii zabudowy określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się kategorię przeznaczenia: teren produkcji - oznaczony symbolem 1P.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów i garaży, budynków technicznych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń, w tym technologicznych, pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Działalność realizowana w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

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

2. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów.

§ 10. Ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie ustala się wymagań w powyższym zakresie.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek = 2000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek = 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: w pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV, o szerokości 7 m od osi linii licząc w każdą stronę, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Na części terenu 1P bezpośrednio przyległego do linii kolejowej o znaczeniu państwowym Wrocław – Międzyzlesie – granica Państwa (stanowiącej teren zamknięty wyznaczony decyzją ministra właściwego do spraw transportu), o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się zakazu zabudowy.

§ 13. Ustala się granicę terenu pod budowę urządzeń (wolno stojące urządzenia fotowoltaiczne) wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu produkcji 1P.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami gminnymi (dz. 173/2dr i 174/1dr), przyległymi bezpośrednio do granic obszaru objętego planem;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy lub 10 zatrudnionych,
 - b) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,
 - c) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
 - d) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Infrastruktura techniczna: ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzenie i utylizacja ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszcza się stosowanie do oczyszczania ścieków przemysłowych osadników lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych alternatywnie: powierzchniowo, do innych odbiorników wód, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) 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.
6. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii (wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych) o mocy większej niż 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie biogazem produkowanym w urządzeniach technologicznych zakładu produkcyjnego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 3) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 500 kW.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 15. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5 %.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. Wyznacza się teren produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem 1P.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja;
- 2) składy, magazyny;
- 3) produkcja energii z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (w tym z wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi, z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,80;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,80;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń technologicznych,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolną geometrię dachów.
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia § 12.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

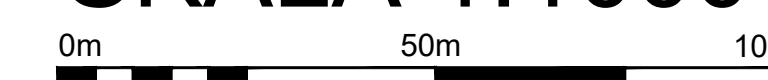
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
Ireneusz Szalajko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIKOSZÓW - CUKROWNIA

RYSUNEK PLANU

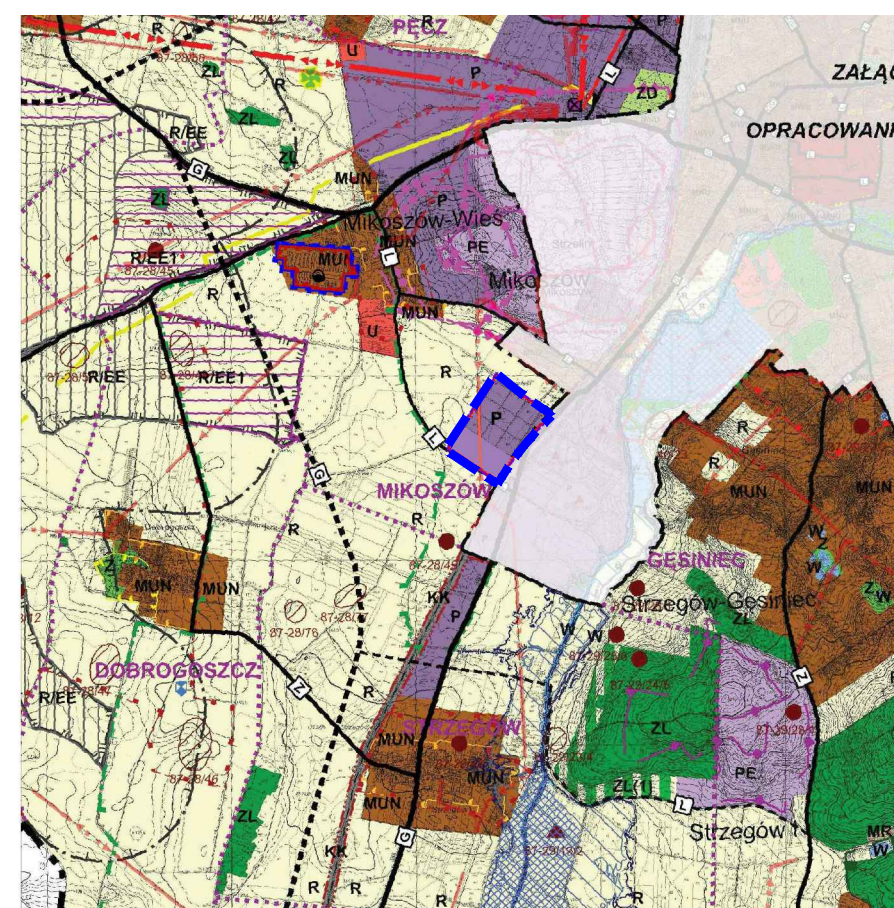
SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXXII/910/24
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 26 MARCA 2024R.

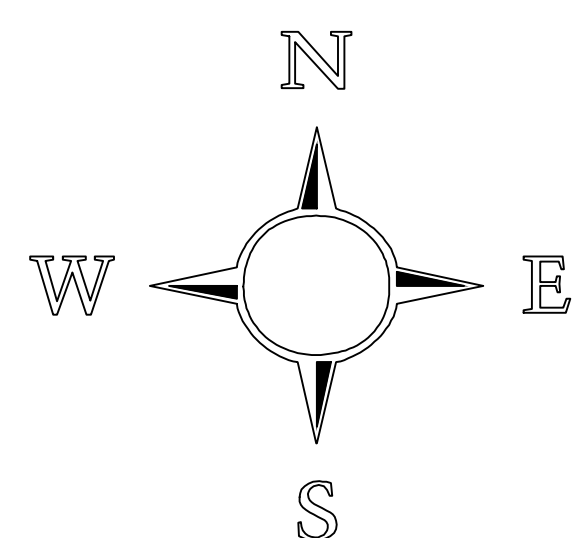
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRZELIN
DLA TERENU OBJĘTEGO MPZP

skala 1:25 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
- GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ WOLNOSTOJĄCE URZĄDZENIA FOTOWOLTAICZNE O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500KW

1P



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TEREN PRODUKCJI
- LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA TERENU NA KTÓRYM ROZMIESZCZONE BĘDĄ WOLNOSTOJĄCE URZĄDZENIA FOTOWOLTAICZNE O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW ORAZ GRANICA STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ORAZ WYSTĘPOWANIEM ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA TYCH URZĄDZEŃ NA ŚRODOWISKO
- WYMIARY W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- PAS TERENU W KTÓRYM OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR L/677/22 Z DNIA 27.09.2022 R.
POWIERZCHNIA TERENU OBJĘTEGO MPZP OK 16,1ha
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, identyfikator: P.0217.2016.798_1
LICENCJA: nr GK.6642.1.2023_0217_P_UKŁAD 2000, strona 6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII/910/24
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 26 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MIKOSZÓW – CUKROWNIA
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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII/910/24
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 26 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
MIKOSZÓW – CUKROWNIA
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MIKOSZÓW – CUKROWNIA podczas 2 wyłożeń do publicznego wglądu w dniach: od 26.09.2023 do 30.10.2023 r. oraz od 9.02.2024 r. do 18.03.2024 r. 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 2023 r. poz. 977, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXII/910/24

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 26 marca 2024 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