

**Uchwała Nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia ... ..... 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Strzelin - Grunwaldzka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XIII/173/19 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin - Grunwaldzka, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzelin - Grunwaldzka, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 64/1, obręb 001 Strzelin, ark 11, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- § 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny górnicze,
    - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
    - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
    - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- § 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
  - 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
  - 3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
  - 4) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
  - 5) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
- 8) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 11) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług rzemiosła, nie zaliczana do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi).

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „B” – pokrywa cały obszar planu;
- 7) strefa ochrony zabytków archeologicznych „OW” – pokrywa cały obszar planu.

§ 5. Ustala się kategorię przeznaczenia terenu – teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 6. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty socjalne i administracyjne,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
  - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
    - a) 6 m od granicy z drogą gminną na działce nr 58 (ul. Grunwaldzka),
    - b) 4 m od granicy z drogą gminną na działce nr 2/5;
  - 3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
    - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
    - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
    - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
  - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) 12 m w przypadku zastosowania dachu płaskiego,
    - b) 14 m w przypadku zastosowania dachu stromego;
  - 5) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych dwuspadowych wynosi  $38^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,

- c) w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 17 m dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych, których kąt nachylenia połaci wynosi  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - d) w dachach dwuspadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglastym matowym,
  - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, d dla elementów budynków takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy, wiaty;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 50%;
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 1,2;
  - 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,05;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
      - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
    - 2) realizowane inwestycje nie mogą 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;
  4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
    - 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, w granicach której określa się następujące zasady:
      - a) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane; elewację należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach historycznych w zakresie podziałów, detalu,
      - b) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem),
      - c) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
      - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z monolitycznych pręseł betonowych,
      - e) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe.
    - 2) teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, historycznego przedmieścia średniowiecznego miasta, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych „OW”, pokrywającą cały obszar planu, w granicach, której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna powierzchnia działki wynosi  $1000 \text{ m}^2$ ,
    - 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją  $10^{\circ}$ .
  6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - 1) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
      - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
      - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW,
      - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
    - 2) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 4) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 5) obsługę terenu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy prowadzić według następujących zasad:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 6) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 12) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - a) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym poprzez:
    - przyległą drogę gminną na działce nr ewid. 58,
    - przyległą drogę gminną na działce nr ewid. 2/5,
  - b) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
    - 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
    - 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 miejsc w usługach gastronomicznych,
    - 4 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc noclegowych,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
7. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 5%.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

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

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Strzelin.