

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Osiedle Pozytywistów III**

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 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/93/19 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 8 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin – Osiedle Pozytywistów III, 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 – Osiedle Pozytywistów III, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 30/2, AM13, obręb Strzelin, 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) **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;
  - 3) **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;
  - 4) **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;

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
  - 6) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
  - 7) **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;
  - 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
  - 9) **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;
  - 10) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne nieuciążliwe z wykluczeniem usług rzemiosła, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane 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) oraz usługi w zakresie oświaty i wychowania przedszkolnego.
- § 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 mieszkaniowo-usługowej – oznaczony symbolem MU;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) określenie usytuowania linii zabudowy;
  - 6) strefa ochrony zabytków archeologicznych „OW” – pokrywa cały obszar planu.
- § 5. Ustala się kategorię przeznaczenia terenu - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MU.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

- § 6. 1. Ustala się teren zabudowy **mieszkaniowo - usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi podstawowe uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie;
  - 2) dopuszczalne – 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 6 m od granicy z drogą gminną (ul. Adama Asnyka);
  - 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 10 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych;
  - 5) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi:
      - 30°÷48° dla dachów dwuspadowych,

- $25^{\circ} \div 48^{\circ}$  dla dachów wielospadowych;
  - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów dachówkopodobnych, w kolorze ceglastym lub grafitowym,
  - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: garaże, wykusze, przekrycia tarasów, ganków i werand;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 30%;
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,7;
  - 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,1;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 2) 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;
  - 3) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola 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 – teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w obrębie historycznego przedmieścia, 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 900 m<sup>2</sup>,
    - 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 10°.
  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 50 kW;
    - 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) 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;
    - 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 50 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 (ul. Adama Asnyka),
  - b) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
    - 2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług komercyjnych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - 2 miejsca dla usług w zakresie oświaty i wychowania przedszkolnego,
  - 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.