

**Uchwała Nr/...../22
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości BIAŁY KOŚCIÓŁ (cz. dz. nr 170/2) – CZĘŚĆ I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII/515/21 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (cz. dz. nr 170/2), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (cz. dz. nr 170/2) – CZĘŚĆ I, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem obejmujące część działki o numerze ewidencyjnym 170/2, obręb Biały Kościół, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
 - 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, stanowiący załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.
- § 2. W planie nie występują tereny, które wymagają określenia:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 4) tereny 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;
 - 5) 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 tereny o różnym przeznaczeniu i różnych 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) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne nieuciążliwe, 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).

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 6) Zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Wzgórza Strzelińskie” – pokrywa cały obszar planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:
- 1) granica obrębu geodezyjnego;
 - 2) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 6. Granice 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, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się zadania umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego:
 - a) K142 „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,
 - b) K201 „Rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej na terenie miasta i gminy Strzelin”,

- c) K201 „Renowacja istniejących kanałów kanalizacji sanitarnej na terenie miasta Strzelina”;
- 2) na obszarze objętym planem znajduje się postulowana inwestycja umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – „Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego”.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

- § 7. 1. Ustala się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
 - 3. 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 powiatową nr 47 414,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg wewnętrznych KDW1, KDW2;
 - 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 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) w budynkach gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 3 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub inny materiał dachówko podobny,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: ganki, werandy, wykusze, przekrycia tarasów;
 - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 25%;
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;
 - 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,04;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 65% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²; dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalna powierzchnia wynosi 2 m².
 - 4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) teren znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.;
 - 2) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) 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;
- 4) 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.
5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²,
 - 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°.
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),
 - c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych - w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych,
 - d) 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) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) do innego odbiornika wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowodowaniem ich odpływu do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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:
 - a) z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne),
 - c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych - w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych;
 - 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) 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 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 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%.

§ 8. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1** i **R2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów i sadów,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, zbiorniki wodne służące wyłącznie produkcji rolniczej,
 - b) drogi transportu rolnego,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – tereny znajdują się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.
3. 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%.

§ 9. 1. Ustala się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, niezaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – tereny znajdują się w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3,9-4,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzonej.
3. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.
4. 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

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

§ 11. 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.