

**Uchwała Nr/...../23
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pęcz (dz. nr 33 i 34).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/386/21 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pęcz (dz. nr 33 i 34), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego przez Radę Miejską Strzelina uchwałą Nr XXIII/311/16 z dnia 28 czerwca 2016r., wraz z jego późniejszymi zmianami, Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pęcz (dz. nr 33 i 34), zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem obejmujące działki o numerach ewidencyjnych 33 i 34 obręb Pęcz, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 2) terenów 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 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) **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 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;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, hal namiotowych;
- 6) **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;
- 7) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **obiekty i 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.

§ 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) strefa zieleni łąkowej w otoczeniu cieków wodnych;
 - 7) strefa ochrony zabytków archeologicznych (OW) – pokrywa cały obszar planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:
- 1) granica obrębu geodezyjnego;
 - 2) stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RZM;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – droga transportu rolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

§ 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 – na obszarze objętym planem znajdują się zadania umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego:

- 1) K201 „Rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej na terenie miasta i gminy Strzelin”;
- 2) K201 „Renowacja istniejących kanałów kanalizacji sanitarnej na terenie miasta Strzelina”.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Ustala się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa związana z rolnictwem (budowle rolnicze, hale namiotowe związane z magazynowaniem i przechowywaniem płodów rolnych),
 - b) akwakultura i obsługa rybactwa, rozumiana jako stawy rybne i zbiorniki wodne służące obsłudze rolnictwa,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
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) 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej KR;
 - b) 10 m od granicy z ciekim wodnym (działka nr ewid. 32);
 - 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;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ w budynkach mieszkalnych,
 - $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ dla pozostałej zabudowy,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub inny materiał dachówko podobny, w kolorze ceglastym, szarym lub czarnym;
 - d) dla obiektów budowlanych hal namiotowych obowiązuje stosowanie pokryć dachowych dwuspadowych,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: ganki, werandy, wykusze, przekrycia tarasów;
 - 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
 - 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60% 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 zabudowy zagrodowej;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP;
 - 3) zakazuje się hodowli zwierząt futerkowych;
 - 4) wyznacza się strefę zieleni łąkowej w otoczeniu cieku wodnego – obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią łąkową i nadbrzeżną, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) co najmniej 90% obszaru należy zagospodarować zielenią łąkową i nadbrzeżną,
 - b) do zadarniania należy stosować gatunki rodzime,
 - c) obowiązuje zachowanie dostępu do cieku wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) 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;
 - 6) 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 sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody,
 - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) 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 spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) 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 o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 7) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) 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;
 - 9) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
 - 10) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym przez przyległą drogę gminną transportu rolnego na działce nr ewid. 36,
 - b) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
 - 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w przypadku prowadzenia usług agroturystyki,
 - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
 6. 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 **teren komunikacji drogowej wewnętrznej – droga transportu rolnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga transportu rolnego i leśnego, rozumiana jako pas terenu przeznaczony do obsługi transportowej terenów rolniczych.
2. 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 sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.
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

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

§ 10. 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.