

BURMISTRZ MIASTA I GMINY  
STRZELIN

WNU.0006.19/11

Strzelin, dnia 15.03.2011r.

**Pan Przewodniczący  
Rady Miejskiej Strzelina**

*Komunika  
i Rozwój Gminy  
17.03.2011  
15.03.2011  
Mariankowska*

Wnoszę pod obrady najbliższej sesji Rady Miejskiej 3 projekty uchwał :

- w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin –Bolka I Świdnickiego.
- w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin.
- w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mikoszków (dz13/19 AM 1)

Zarówno projekty planów jak i uchwała inicjująca przystąpienie do opracowania planu zostały przygotowane na wnioski osób prywatnych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura opracowania projektów MPZP została przeprowadzona na podstawie uchwał Rady Miejskiej Strzelina Nr XXXIII/293/09 z 8 września 2009r. oraz Nr XXXVI/325/09 z 24 listopada 2009r. Na etapie projektowania uzyskano stosowne uzgodnienia wymagane obowiązującym prawem, wyłożono plany do publicznego wglądu oraz przeprowadzono dyskusje publiczną.

Ustalenia planów jak i uchwała o przystąpieniu do opracowania MPZP zgodne są z kierunkami polityki przestrzennej Miasta i Gminy Strzelin określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.

Żaden z 3 projektów uchwał nie generuje dla Gminy Strzelin kosztów związanych z lokalizacją, wykonaniem i uzbrojeniem nowych dróg.

Z poważaniem

BURMISTRZ  
*Dorota Pawnuć*  
Dorota Pawnuć

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 29 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – Bolka I Świdnickiego**

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 591 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVI/325/09 Rady Miejskiej z dnia 24 listopada 2009 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – Bolka I Świdnickiego oraz po stwierdzeniu jego ważności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętym przez Radę Miejską Strzelina uchwałą nr XIV/174/2000 z dnia 2 lutego 2000 r., Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

**1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – Bolka I Świdnickiego, zwany dalej planem.**

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

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

b) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach dz. 41/1, 42/4 i 42/3 A.M.15, położony przy ul. Bolka I Świdnickiego.**

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

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

a) granice obszaru objętego planem;

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;

c) obowiązująca linia zabudowy.

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

Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

**4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

a) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

b) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

c) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa i zajmuje powyżej 50 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

d) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

e) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;

f) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, rampy, schody i okapy;

g) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję. Powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie

istających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, arkizy;

infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji;

urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, całą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy ochrony ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia, zatwierdzonej uchwałą Prezydenta Miasta Wrocławia z dn. 31.03.1974 r. nr RLS/GW/II/053/17/74 – obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ww decyzji.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

opuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom.

Zaopatrzenie w wodę:

zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;

przyłącza wodociągowe wpięte do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

Kanalizacja sanitarna - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej.

Kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej.

Elektroenergetyka - zasilanie elektroenergetyczną kablową siecią niskiego napięcia.

Zaopatrzenie w gaz - z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

Zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

Telekomunikacja - dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

Usuwanie odpadów komunalnych - obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych gminnych.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

nie ustala się szczególnych warunków i terminów zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów.

8. U/M - zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa usługowa, w tym usługi administracyjno-biurowe, handel, gastronomia, gabinety lekarskie, usługi zamieszkiwania biurowego;

zabudowa usługowo-mieszkaniowa;

zabudowa mieszkaniowa.

Przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

ustala się zakaz budowy od strony terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych; preferuje się ogrodzenia wykonane z naturalnych materiałów miejscowych, w szczególności z drewna lub kamienia.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

działalność prowadzona w ramach funkcji podstawowej lub uzupełniającej nie może 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;

) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

) ustala się dla terenu objętego planem następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

) strefa „B” ochrony konserwatorskiej:

nowa zabudowa winna być dostosowana do sąsiedniej zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie linii zabudowy, skali, bryły, formy architektonicznej i podziałów architektonicznych oraz zastosowanych materiałów,

południową elewację należy opracować pod względem architektonicznym jako elewację szczytową zamykającą odcinek pierzei ul. *Bołka I Świdnickiego*,

należy przewidzieć ukrycie urządzeń technicznych w gabarytach nowej zabudowy,

w celu zapewnienia warunków dostosowania skali i formy architektonicznej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej ustala się obowiązek uzgodnienia przez *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* zamierzeń inwestycyjnych w zakresie budowy nowych obiektów kubaturowych.

) strefa ochrony zabytków archeologicznych - ustala się obowiązek pisemnego powiadomienia *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za pozwoleniem *Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* ;

. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,9.

) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10 % powierzchni działki.

) ustala się zastosowanie dachu płaskiego ze zwieńczeniem w formie gzymsu lub attyki.

) nie ustala się wymagań w zakresie geometrii dachu oraz spadków połaci dachowych oraz ich pokrycia.

) wysokość budynku nawiązująca do wysokości istniejącej, sąsiadującej zabudowy kamienic nr 3, 5 i 7 przy ul. *Bołka I Świdnickiego* .

. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej; wielkość wydzielonego terenu należy uzgodnić z operatorem sieci.

9. W granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów (w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników ząglady wraz ze strefami chronionymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady.

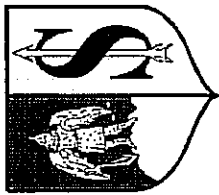
10. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 %.

11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelina.

12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Strzelina

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STRZELIN - BOLKA I ŚWIDNICKIEGO

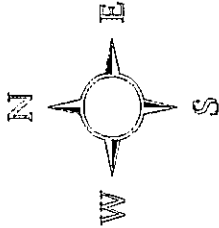
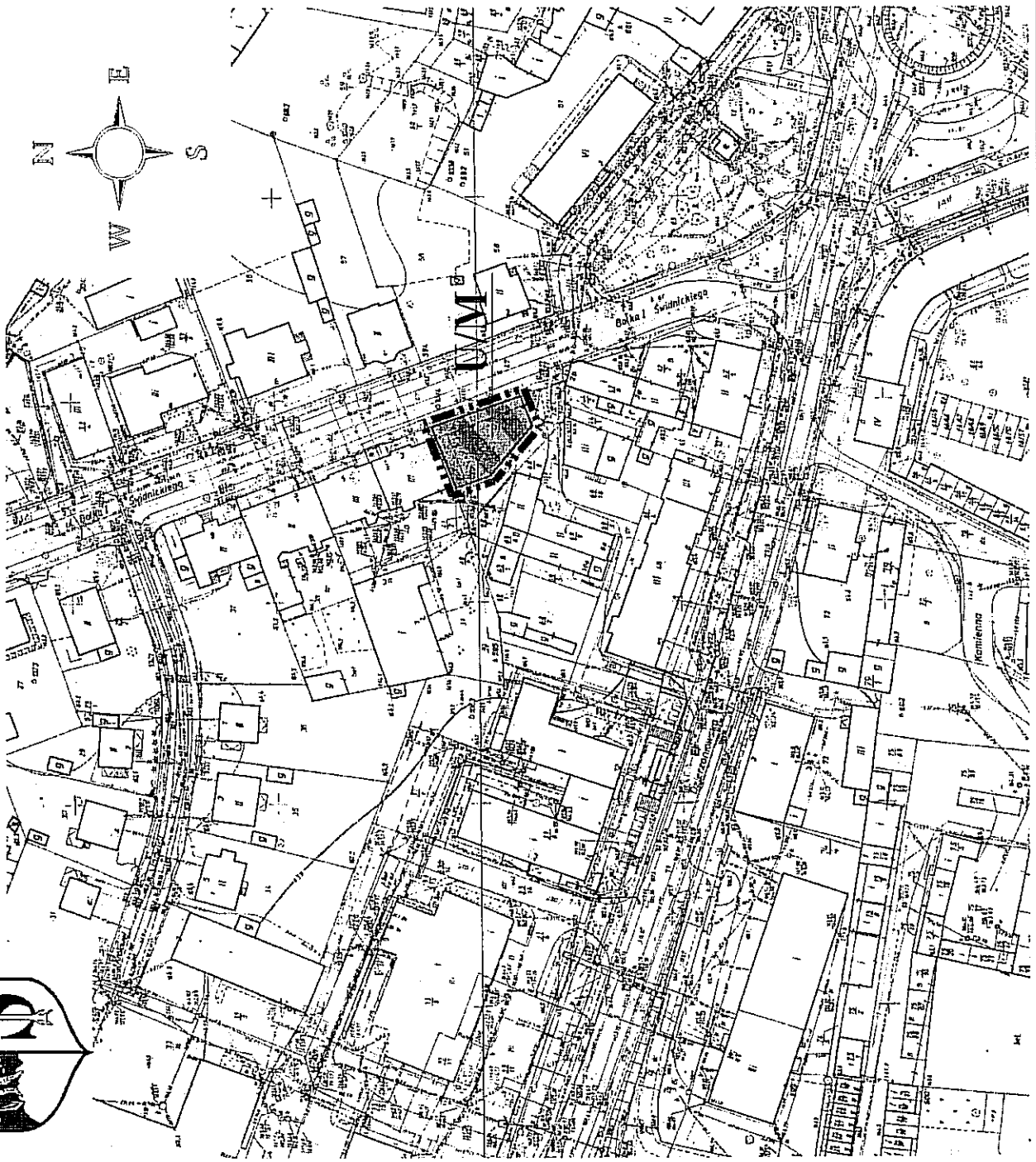


# RYСУNEK PLANU









skala 1:1000



ZAŁĄCZNIK nr 1  
DO UCHWAŁY nr .....  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA  
z dnia .....



## LEGENDA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  USTALENIA FUNKCJONALNE
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
-  USTALENIA REGULACYJNE
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
-  OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



WYKAZ STURDIUM I WNIOSKI ILE RUSKOWA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRZELIN, UCZYNIŁA RADY MIEJSKIE STRZELINA, NR XLV/120/01 Z DNIA 14.12.2001 R.

PRACOWNIA PROJEKTOWO - INŻYNIERSKA <i>Przybyłowski &amp; Sztybel S.C.</i> ul. Karłowicza 5, 57-100 Strzelin, tel/fax (071) 76 27 54	
TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STRZELIN - BOLKA I ŚWIDNICKIEGO	
UZASADN.	SKALA 1:1000
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr inż. Mariusz Sławicki, nr ZDIL 2-43	DATA 02.2011

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 29 marca 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
STRZELIN – Bolka I Świdnickiego**

W związku z tym, że w związku z brakiem uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska Strzelina nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 29 marca 2011 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – Bolka  
I Świdnickiego**

godnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz kosztów wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego należących do zadań własnych gminy.

Projekt

z dnia 29 marca 2011 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**

z dnia 29 marca 2011 r.

w sprawie

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin**

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 591 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIII/293/09 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 8 września 2009 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętym przez Radę Miejską Strzelina uchwałą nr XIV/174/2000 z dnia 2 lutego 2000 r., Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin, zwany dalej planem. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - b) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach dz. 282 położonej w południowej części wsi Szczawin. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - a) granice obszaru objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy.Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.
4. Wskroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - a) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
  - b) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - c) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa i zajmuje powyżej 50 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;



przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

w liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;

w nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m.; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;

w wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję. Powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;

w drogach wewnętrznych - należy rozumieć drogi i dojazdy nie będące drogami publicznymi, obsługujące teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o charakterze dróg osiedlowych, wydzielane przez właściciela i utrzymywane przez zarządzającego terenem zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

w infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji;

w urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Ustala się następujące warunki realizowania inwestycji w zakresie archeologicznej ochrony konserwatorskiej terenów:

- a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych wymagają pisemnego powiadomienia właściwej służby ochrony konserwatorskiej o terminie ich rozpoczęcia i zakończenia z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem;
- b) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych prac wykopaliskowych, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- c) bez powiadomienia właściwej służby ochrony konserwatorskiej dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

### **§ 6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

a) w strefie ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych, w odległościach:

1) do 20 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV,

2) do 5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20kV,

ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych budynków wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

b) w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznych wysokiego lub średniego napięcia dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu położonego w zasięgu strefy ochronnej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu.

### **§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **1. Komunikacja:**

a) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych odcinków dróg oraz modernizacji lub rozbudowy dróg istniejących, w zakresie ich parametrów i realizacji poszczególnych odcinków;

b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, chyba że inne rozwiązanie zostanie uzgodnione z zarządcą drogi;

realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga zgodnienia z zarządcą drogi;

zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami drobnymi;

ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych (parkingowych) w ilości nie mniejszej niż:

1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

dotatkowe minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej towarzyszącej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na obiekt usługowy.

warunek dotyczący stanowiska postojowego przypadającego na mieszkanie ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu wolnostojącego lub wbudowanego.

Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów o innych funkcjach na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

Zaopatrzenie w wodę:

zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej wsi Szczawin;

przyłącza wodociągowe wpięte do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

Kanalizacja sanitarna:

odprowadzenie ścieków bytowych systemem grawitacyjno-tłocznym kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;

do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub innych indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

Kanalizacja deszczowa:

odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;

tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować; zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;

ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.

Elektroenergetyka:

przez obszar objęty planem przebiega:

napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV nr S-174, przewidziana w planach rozwoju sieci do przebudowy; w ramach przebudowy dopuszczalna zmiana lokalizacji słupów,

napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 20 kV L-418, .

napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 20 kV L-3 PKP .

zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową siecią niskiego napięcia;

zaleca się docelowo skablowanie lub przełożenie napowietrznych odcinków sieci elektroenergetycznej przebiegających przez tereny przeznaczone na cele inwestycyjne;

dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.

Zaopatrzenie w gaz:

dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;

rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

**Zaopatrzenie w ciepło:**

zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, w tym z odnawialnych źródeł energii.

**Telekomunikacja:**

o dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;

o rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem na koszt operatora sieci.

**D. Usuwanie odpadów komunalnych:**

obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

**I. Melioracje:**

o w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji;

o przebudowa układu melioracyjnego (sieci drenarskiej i rowów melioracyjnych) wymaga uzgodnienia z zarządcą urządzeń i rowów.

**8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

nie ustala się szczególnych warunków i terminów zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**9. MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**

**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

**Przeznaczenie uzupełniające:**

o usługi nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących;

o sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

o drogi wewnętrzne.

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** ustala się zakaz budowy od strony dróg i terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych; preferuje się ogrodzenia wykonane z naturalnych materiałów miejscowych, szczególnie z drewna, kamienia naturalnego (granit, łupek).

**Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

o działalność prowadzona w ramach funkcji podstawowej lub uzupełniającej nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

o ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych (nie dotyczy odpadów powstających w związku z prowadzoną w granicach terenu działalnością);

o ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;

o ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5.

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

o ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, następujących odległościach:

10 m. od linii rozgraniczającej *drogi powiatowej* (dz. 302dr),

6 m. od linii rozgraniczającej drogi KDD 1/2.

wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,25;

wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60 % powierzchni działki;

ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach głównych połaci dachowych od 35° do 45°;

ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się w pionie i w poziomie na wysokości kalenicy;

dopuszcza się następujące rodzaje pokrycia dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiały dachówkopodobne, lupek, gont lub inne rodzaje pokrycia, z wyłączeniem trapezowych lub falistych blach ocynkowanych i płyt z tworzyw sztucznych;

ustala się następującą kolorystykę pokryć dachowych: kolor ceglasty, brązowy lub grafitowy;

wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m od poziomu terenu do kalenicy, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

oznaczone na rysunku planu proponowane podziały geodezyjne nie są obowiązujące;

minimalna powierzchnia wtórnie wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę winna wynosić nie mniej niż:

w zabudowie wolnostojącej = 1000 m<sup>2</sup>,

w zabudowie bliźniaczej = 450 m<sup>2</sup>.

minimalne szerokości frontów wtórnie wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę winny wynosić nie mniej niż:

w zabudowie wolnostojącej 20 m,

w zabudowie bliźniaczej 16 m.

dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową np. stacji transformatorowej, przepompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 2 i 3; lokalizację i wielkość wydzielonego terenu należy uzgodnić z operatorem sieci;

nie ustala się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

do pojedynczych działek wydzielanych wtórnie w tzw. drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego);

do więcej niż 2 działek wydzielanych wtórnie w głębi terenu należy wydzielić dojazd drogą wewnętrzną o szerokości w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 8 m;

wydzielane w wyniku wtórnych podziałów wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

**10. KDD 1/2 – droga klasy dojazdowej, z urządzeniami towarzyszącymi.**

przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;

przeznaczenie uzupełniające:

sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych;

zieleni urządzona.

zasady ochrony i kształtowania ładui przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);

ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**11. W granicach obszaru objętego planem nie występują:** tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów (w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji), tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zglady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglady.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe**

**12. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki służące naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:**

dla terenów przeznaczonych na cele rozbudowy układu komunikacyjnego (KDD 1/2) w wysokości 1 %;

dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - w wysokości 5 %.

13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

RADCA PRAWNY

*Agnieszka Filar-Szott*

Agnieszka Filar-Szott

10.03.2011



Projekt

z dnia 10 marca 2011 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia ..... 2011 r.

**W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości  
MIKOSZÓW (dz.13/19 AM 1).**

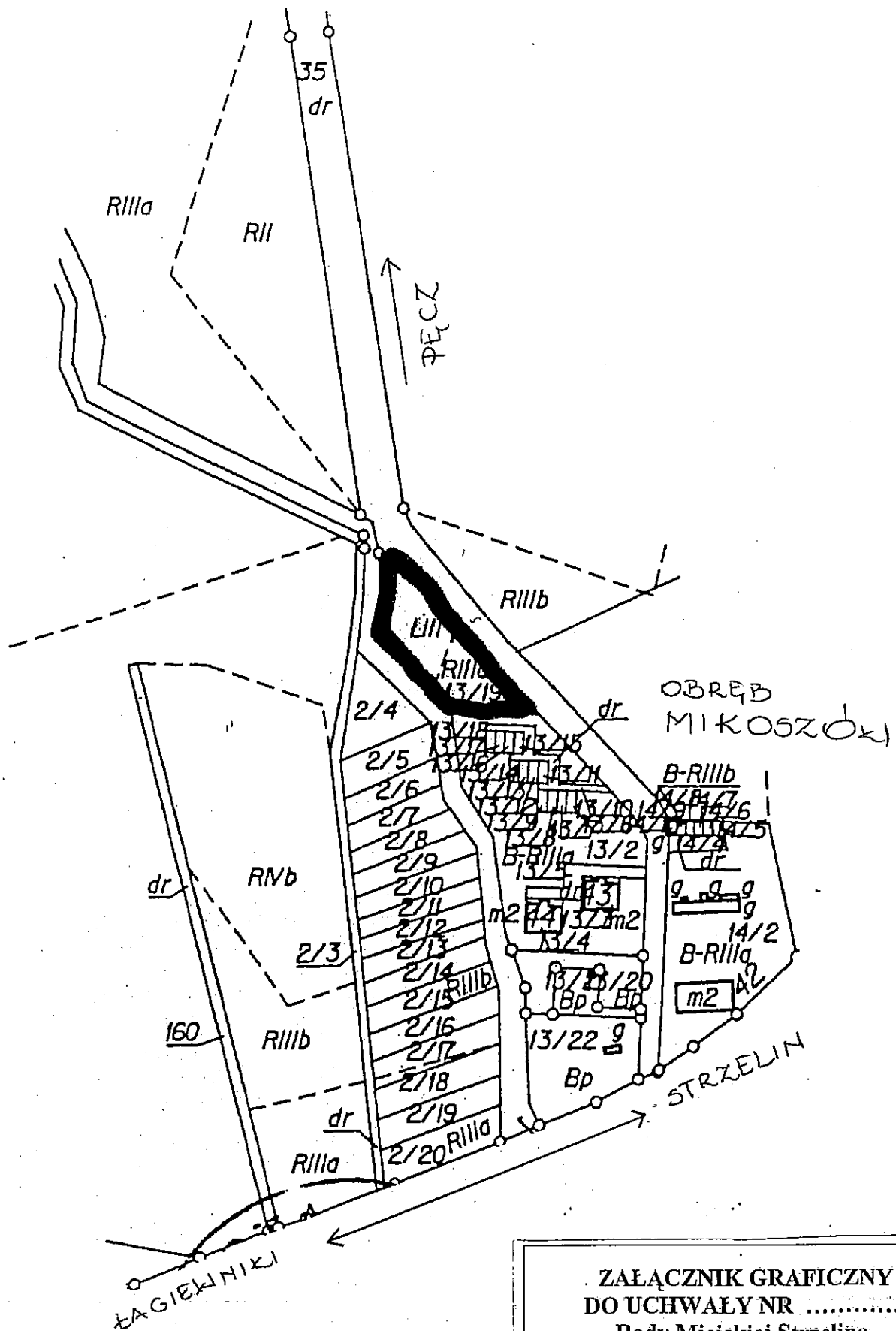
na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r Nr 142 oz.1591 ze zmianami), w związku z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz.717 z 2003r. ze zmianami) Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

1. W oparciu o wyniki analizy wykonanej zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości MIKOSZÓW (dz.13/19 AM 1).


2. Granice terenu objętego planem naniesiono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

4. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY  
DO UCHWAŁY NR .....  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia .....

 GRANICA TERENU OBJĘTEGO  
MIEJSCOWYM PLANEM  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO