



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 października 2018 r.

Poz. 5207

UCHWAŁA NR LI/707/18 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 16 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pęcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zm.), w związku z uchwałą uchwały nr XLV/607/18 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pęcz oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelina” przyjętego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016r., Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pęcz zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział 1.

§ 2. 1. Plan obejmuje dz. 90/1 i 91/1 w obrębie Pęcz, położone przy ul. Dzierżoniowskiej i ul. Energetyków.

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

§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;

- 3) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

§ 4. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. 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;
- 7) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

§ 5. Ustala się kategorię przeznaczenia terenu: elektroenergetyka - oznaczony symbolem E.

§ 6. Nie ustala się ze względu na brak potrzeb zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby ustalania ochrony krajobrazów kulturowych.
3. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się ujęte w ewidencji zabytków budynki zespołu energetycznego przy *ul. Dzierżoniewskiej 51*;
 - 2) dla ww budynków ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

- b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć w wyglądzie zewnętrznym oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- f) ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych z tworzyw sztucznych typu „sidding”,
- g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
- h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- i) ustala się zakaz lokalizacji garaży blaszanych.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:

- 1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 8. Ze względu na brak występowania problematyki nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Przez obszar objęty planem przebiega granica terenu górniczego wyznaczonego dla złoża gnejsu i granitu „Strzelin II (kod KD 3698).

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek = 2000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek = 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i, w odległościach:
 - a) 3 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20 kV licząc w każdą stronę,
 - b) 10 m. od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 110 kV licząc w każdą stronę;
- 2) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania ustala się:

- a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
- c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Gazociąg:

- 1) wzdłuż granicy obszaru objętego planem przebiega gazociąg średniego podwyższonego ciśnienia *DN 100(PN 1,6MPa) relacji Niemcza – Strzelin*;
- 2) dla ww gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie ustala się zakazu zabudowy na terenach objętych planem.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym wjazdem z drogi gminnej znajdującej się poza wschodnią granicą obszaru objętego planem;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów budowlanych lub 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 3) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, lub do kanalizacji deszczowej.
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie z przesyłowej lub dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

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

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami:

1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 13. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) infrastruktura techniczna;

3) zieleń urządzone.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: = 0,

b) maksymalny = 0,50;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,40;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie większa niż 15 m,

b) wysokość budowli w nie większa niż 60 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

6) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,

b) w technologicznych obiektach budowlanych, magazynach oraz w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii dachów,

c) dopuszcza się zachowanie geometrii dachów w istniejących budynkach;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 10 - 16 m od linii rozgraniczającej od strony południowej,

b) 2 - 6 m od linii rozgraniczającej od strony wschodniej (*ul. Energetyków*);

c) 6 m od linii rozgraniczającej od strony północnej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:

I. Szałajko

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/707/18

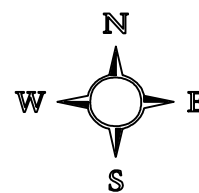
Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 16 października 2018 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PĘCZ RYSUNEK PLANU

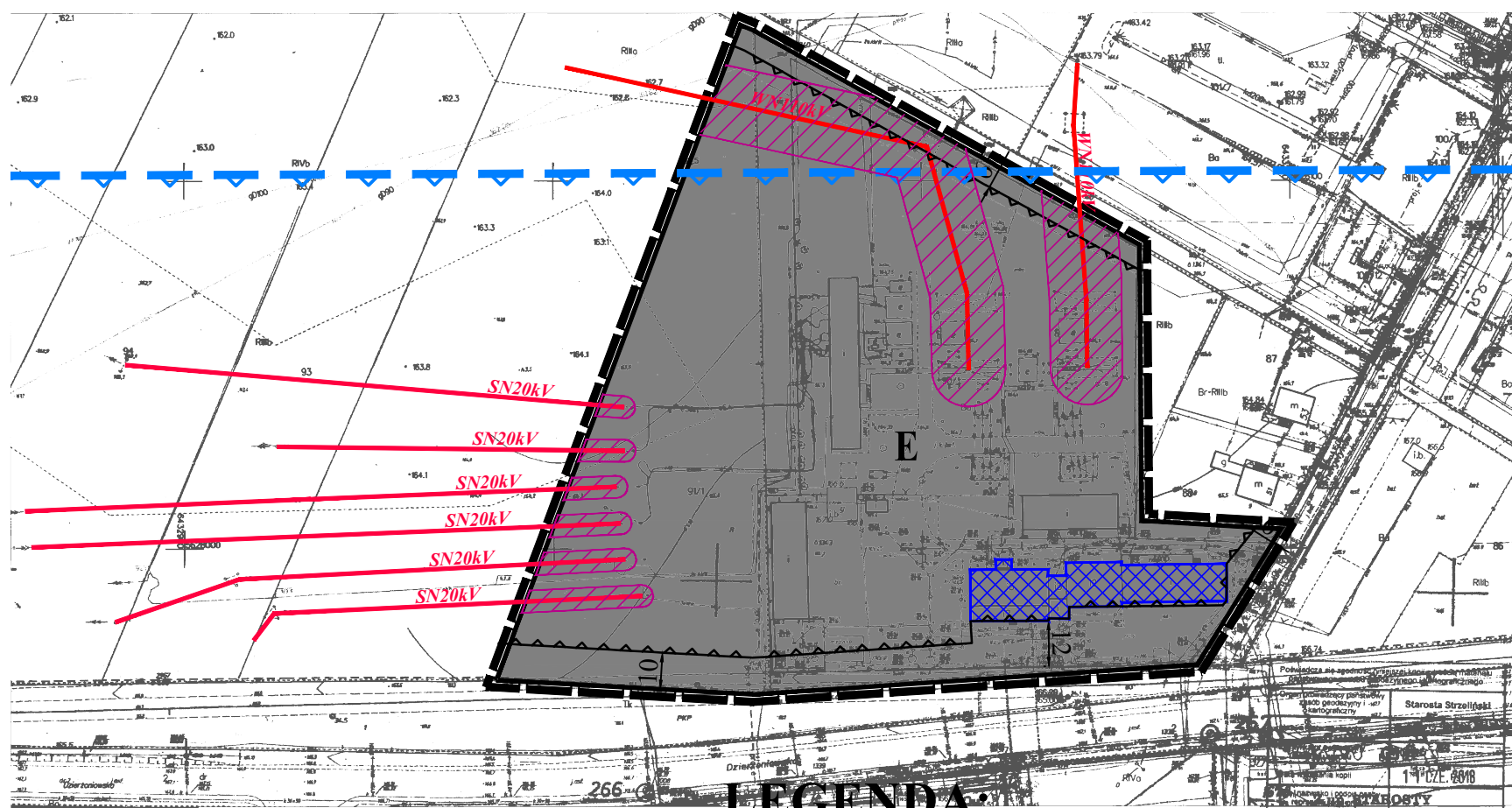
SKALA 1:1000

0m 50m 100m



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LI / 707 / 18
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
WROCŁAW, DNIA



LEGENDA:

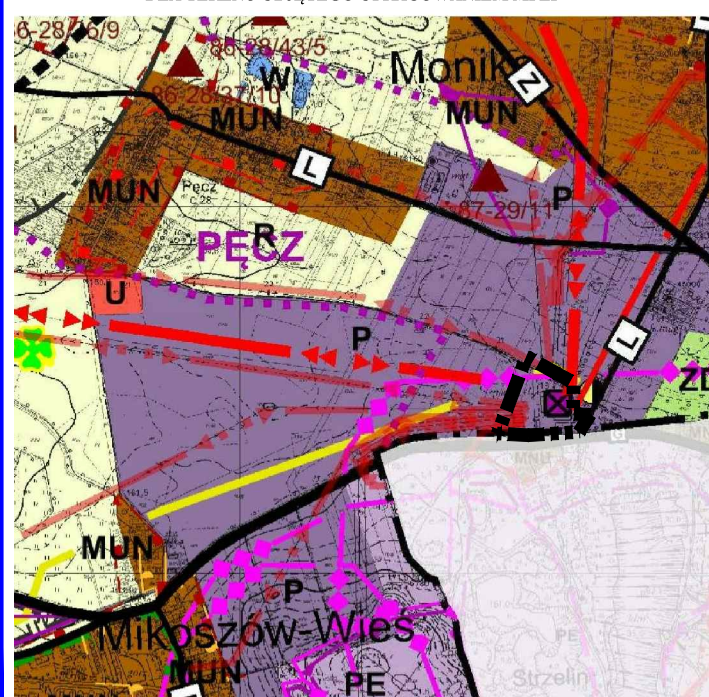
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- E ELEKTROENERGETYKA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- BUDYNKI UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- WYMIARY W METRACH
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WN 110kV
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO ZŁOŻA GNEJSU I GRANITU "STRZELIN II" (KD 3698)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRZELIN, UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ
STRZELINA NR XXIII/311/16 Z DNIA 28 CZERWCA 2016 R.
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XLV/607/18 Z DNIA 24.04.2018R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI OK. - 2,27 ha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/707/18

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 16 października 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Pęcz inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie
z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/707/18

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 16 października 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części miejscowości Pęcz
podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.).