

**Uchwała Nr (...)  
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich  
z dnia (...) 2016 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu w rejonie ulic Katedralnej, Północnej oraz Sienkiewicza  
w Strzelcach Krajeńskich**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miejska w Strzelcach Krajeńskich uchwala co następuje:

Rozdział I  
Ustalenia wstępne

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/65/15 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Katedralnej, ul. Północnej i ul. Sienkiewicza, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Katedralnej, Północnej i Sienkiewicza w Strzelcach Krajeńskich.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć zewnętrzna ściana budynku, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, gdy jej obrys wykracza poza obrys najniższej kondygnacji nadziemnej;
- 5) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych;
- 6) „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię zagospodarowania terenu;
- 7) „funkcji towarzyszącej” – należy przez to rozumieć kategorię zagospodarowania terenu, która występuje wraz z funkcją podstawową o charakterze uzupełniającym;
- 8) „uciążliwości” – należy przez to rozumieć oddziaływanie w zakresie emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii mierzone właściwymi jednostkami, określonymi w przepisach odrębnych.

3. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie, przyjętego uchwałą Nr LIV/412/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

5. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,40 ha, położony jest w granicach miasta Strzelce Krajeńskie, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

## Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§2. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowi funkcję podstawową;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług jako funkcji towarzyszącej w bryle budynków mieszkalnych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0,5 do 1,8;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 5) dopuszcza się cofnięcie pierwszej kondygnacji nadziemnej względem obowiązującej linii zabudowy o maksymalnie 2m;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki, jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
- 7) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków - maksymalnie 15m oraz od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dla wiat - maksymalnie 3m;
- 8) ustala się dachy:
  - a) dla budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° pokryte dachówką w odcieniach koloru ceglatego; wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi,
  - b) dla wiat – dwuspadowe lub wielospadowe w odcieniach koloru ceglatego o kącie nachylenia od 10° do 30°;
- 9) nakazuje się lokalizację kalenicy budynków równolegle lub prostopadle do dróg przyległych do granic planu;
- 10) dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 11) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o minimalnie 40% udziale ażurowości;
- 12) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z wykorzystaniem betonowych przęseł prefabrykowanych.

4. Ustala się wielkość nowowydzielanych działek budowlanych minimalnie 350m<sup>2</sup>.

5. W zakresie procedury scalania i podziału:

- 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek od 10m do 30m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 350m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją 10°.

6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności do granic własnej działki;

- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w obrębie stref ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Strzelce Krajeńskie,
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego Strzelce Krajeńskie Nr 14, AZP 42-14/108 – miasto późnośredniowieczne z II połowy XIII wieku i nowożytność XX wiek;
- 2) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę poprzez drogi przyległe do granicy planu;
  - a) ulicę Katedralną,
  - b) ulicę Północną,
  - c) ulicę Sienkiewicza.
- 2) nakazuje się wyznaczenie minimum 1 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na każde 2 lokale mieszkalne;
- 3) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) ustala się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) nakazuje się podczyszczenie ścieków niespełniających norm do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z projektowanej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwa gazowe lub energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem biogazowi i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) zakazuje się zaopatrzenia w energię cieplną ze źródeł wykorzystujących paliwa stałe: w tym węgiel kamienny, węgiel brunaty oraz drewno;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem biogazowi i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 9) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

11. Nie występują:

- 1) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze;
- 2) strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.

Rozdział III  
Ustalenia końcowe

§3. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XVII/110/2004 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Strzelce Krajeńskie.

§4. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

§5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Krajeńskich.

§6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.