Uchwała Nr LIII/390/10
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich
z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brygady Saperów i ul. Cichej w Strzelcach Krajeńskich

Na podstawie art. 18 w ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 153, poz. 1271 Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 175, poz.1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007 Nr 225 poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 Nr 24, poz. 124) Rada Miejska Strzelcach Krajeńskich uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/277/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 19 maja 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brygady Saperów i ul. Cichej w Strzelcach Krajeńskich po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar w rejonie ul. Brygady Saperów i ul. Cichej w Strzelcach Krajeńskich o powierzchni 0,13ha.

3. Granice planu przedstawione zostały na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu są tereny o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

5. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:
1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie;
2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) „sieci istniejącej” – należy przez to rozumieć sieć infrastruktury technicznej istniejącą przed dniem wejścia planu w życie;
2) „sieci projektowanej” - należy przez to rozumieć sieć infrastruktury technicznej nie istniejącą przed dniem wejścia planu w życie;
3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy”- należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
4) „obowiązującej linii zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować obiekt kubaturowy. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy takich elementów jak wykusze, schody zewnętrzne czy balkony, które to mogą wykraczać poza linię na odległość do 60cm.
5) „wskaźnik zabudowy”- należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu;
6) „szczególne wymagania architektoniczne” – należy przez to rozumieć obowiązek ukształtowania budynków w sposób wyróżniający się oraz odznaczający się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych;
7) „zabudowa mieszkaniowo-usługowa” – należy przez to rozumieć budynek, w bryle którego mogą być lokalizowane mieszkania i lokale usług nieuciążliwych z zakazem lokalizacji mieszkań w poziomie parteru, za wyjątkiem mieszkań dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
2) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
3) należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji;
4) zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

2. W granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

3. W zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się łączenie i podział działek, uwzględniając parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych.

4. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

5. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem zezwala się na dotychczasowe użytkowanie terenu.

§3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

1. Należy zastosować rozwiązania techniczne wykluczające możliwość przedostania się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego.

2. Zbędne masy ziemne powstałe w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez Burmistrza Strzelec Krajeńskich lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu działki budowlanej.

3. Gromadzenie i usuwanie odpadów należy organizować zgodnie z miejskim systemem gromadzenia odpadów, po ich wstępnej segregacji.

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prace inwestycyjne w granicach planu.

2. Dopuszcza się prowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych.

3. Osoba prowadząca prace budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obiektów nieruchomych i nawarstwień kulturowych podlegających ochronie zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz Burmistrza Strzelec Krajeńskich. Jednocześnie zobowiązana jest zabezpieczyć odkryty przedmiot, obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe i wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich decyzji.

4. Teren objęty planem, zgodnie z załącznikiem Nr 1, zlokalizowany jest w obrębie średniowiecznego układu urbanistyczno-architektonicznego miasta Strzelce Krajeńskie, wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr: KO Kons. – III – 5/57 z dnia 7.11.1957r; KOK- I-2172/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz KOK-I-7/76 z dnia 21.10.1976r. Na tym obszarze występują średniowieczne i nowożytne warstwy kulturowe oraz pozostałości historycznych fortyfikacji ziemno-murowanych, w związku z tym, inwestor na własny koszt zobowiązany jest przeprowadzić wyprzedzające inwestycję badania wykopaliskowe i uzyskać wcześniej na w/w badania zezwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§5. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Dla wszelkich inwestycji na terenie objętym planem, należy zapewnić miejsca parkingowe wg następujących wskaźników:

1) lokale mieszkalne – minimalnie 1 miejsce parkingowe w granicach obszaru objętego planem / jeden lokal mieszkalny,
2) usługi nieuciążliwe – minimalnie 1 miejsce parkingowe w granicach obszaru objętego planem / 50m² powierzchni usługowej. W przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych poza obszarem planu.

§6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1. Ustala się, że zaopatrzenie w wodę nastąpi z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach ulic Brygady Saperów, Cichej i Wojska Polskiego na zasadach określonych przez zarządcę sieci.

2. Ustala się, że odprowadzenie ścieków sanitarnych odbywać się będzie w układzie grawitacyjnym lub ciśnieniowym poprzez włączenie się do kolektorów zlokalizowanych w

granicach ulic Brygady Saperów i Wojska Polskiego na zasadach określonych przez zarządcę sieci lub do projektowanej sieci w granicach ulic Brygady Saperów, Cichej i Wojska Polskiego, a następnie do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w gaz nastąpi z istniejącego gazociągu w ulicy Brygady Saperów poza granicami planu na zasadach określonych przez zarządcę sieci lub z projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicach Wojska Polskiego lub Cichej.

4. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną wg następujących zasad:
   1) ze źródeł własnych wbudowanych oraz alternatywnych zlokalizowanych w obszarze planu, z możliwością zasilania odbiorców z innych działek lub z kotłowni zlokalizowanych na terenach poza granicami planu;
   2) dopuszcza się wszystkie źródła energii cieplnej, preferując urządzenia najmniej uciążliwe dla środowiska.

5. Ustala się, że zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza granicami planu – Ludowa S – 1428.

6. Ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych:
   1) z terenu MN/U - w układzie grawitacyjnym lub ciśnieniowym poprzez włączenie się do kolektorów zlokalizowanych w granicach ulic Brygady Saperów i Wojska Polskiego na zasadach określonych przez zarządcę sieci lub do projektowanej sieci w granicach ulic Brygady Saperów, Cichej i Wojska Polskiego;
   2) z terenu ZP - do gruntu.

7. Ustala się możliwość lokalizacji linii telekomunikacyjnych w obszarze planu.

8. W granicach planu zakazuje się lokalizacji masztów sieci komórkowych.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§7. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
   1) podstawową funkcją terenu jest lokalizacja zabudowy w formie zwartej zabudowy pierzejowej o funkcji mieszkalno – usługowej;
   2) ustala się zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowo- usługowej jak garaże nadziemne, budynki gospodarcze itp.;
   3) nowoprojektowana zabudowa powinna być kształtowana z zachowaniem szczególnych wymagań architektonicznych. Na styku ulic Brygady Saperów i Wojska Polskiego należy wykonać akcent architektoniczny narożnika budynku;
   4) ustala się następujące parametry zabudowy: budynek od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych o maksymalnej wysokości kalenicy do 14m oraz wysokości ewentualnego gzymsu w przedziale 6,5m - 7,5m. Geometria dachu - dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci 40°- 55°; układ kalenic równoległy i/lub prostopadły do przyległych ulic Brygady Saperów i Wojska Polskiego;
   5) ustala się konieczność pokrycia dachu materiałem dachówkowym o kolorze ceglastym;

6) ustala się konieczność zróżnicowania wysokości zabudowy w granicach planu;
7) ustala się zakaz lokalizacji otworów okiennych i drzwiowych w ścianie budynku wzdłuż granicy z terenem ZP;
8) ustala się wskaźnik zabudowy maksymalnie 0,7 w granicach terenu;
9) ustala się minimalnie 5% powierzchni biologicznie czynnej;
10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
11) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
12) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością;
13) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych wyłącznie w granicach elewacji pierzejowej pierwszej kondygnacji.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:
1) ustala się zakaz podziału działek. Dopuszcza się łączenie istniejących działek.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:
1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg znajdujących się poza obszarem planu;
2) zabezpieczenie miejsc parkingowych wg zasad ustalonych w §5 ust. 1 pkt 1 i 2;
3) zaopatrzenie w wodę wg zasad ustalonych w §6 ust. 1;
4) odprowadzenie ścieków sanitarnych wg zasad ustalonych w §6 ust. 2;
5) zaopatrzenie w gaz wg zasad ustalonych w §6 ust. 3;
6) zaopatrzenie w energię cieplną wg zasad ustalonych w §6 ust. 4 pkt 1 i 2;
7) zaopatrzenie w energię elektryczną wg zasad ustalonych w §6 ust. 5;
8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wg zasad ustalonych w §6 ust. 6 pkt 1.

§8. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
1) podstawową funkcją terenu jest urządzenie terenu zieleni rekreacyjno - parkowej;
2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
3) dopuszcza się lokalizację wszelkiego rodzaju urządzeń zabawowych dla dzieci oraz elementów małej architektury.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:
1) ustala się zakaz podziału działki.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:
1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej- ul. Brygady Saperów- znajdującej się poza obszarem planu;
2) zaopatrzenie w wodę wg zasad ustalonych w §6 ust. 1;
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wg zasad ustalonych w §6 ust. 6 pkt 2;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną wg zasad ustalonych w §6 ust. 5.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 9. W granicach niniejszego planu traci moc uchwała Nr XVII/110/2004 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego terenów w mieście Strzelce Krajeńskie.

§10. Określa się stawkę procentową w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu, dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Krajeńskich.

§12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ