



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 czerwca 2016 r.

Poz. 2841

UCHWAŁA NR XXI/280/16 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 31 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘBICE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 446) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelin, zatwierdzonego uchwałą XIV/174/2000 Rady Miejskiej Strzelin z dnia 2 lutego 2000 r. oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Strzelina nr VII/83/15 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Gębice, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Gębice, gmina Strzelin, zwany dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest 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;
- 4) załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie Gębice;

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług, oznaczone symbolem MN/RM/U
- 3) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, oznaczone symbolem RU/RM;

- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 5) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczone symbolem Up;
- 6) tereny wód śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolem WSz;
- 7) tereny wód śródlądowych – cieki wodne, oznaczone symbolem WSc;
- 8) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 9) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 10) tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 12) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 13) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem KPJ;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 15) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem KDtr;
- 16) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem KK.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 6) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ewidencyjnym ujętym w wykazie zabytków;
- 7) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 8) obszar, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 11) strefa techniczna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 12) budynki figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 13) granica terenów zamkniętych;
- 14) stanowiska archeologiczne z nr AZP.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach szczególnych i odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana budynku o funkcji podstawowej. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 6) „powierzchni użytkowej budynku” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i nie będących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi;
- 7) „teren” lub „teren jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 8) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 9) „przeznaczeniu podstawowym” lub „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 10) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 11) „wielkoformatowych nośnikach reklamowych” - należy przez to rozumieć wolno stojące obiekty budowlane przeznaczone do ekspozycji reklam o powierzchni ekspozycji przekraczającej 3 m²;

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) dla jednostek, w których nie określono tego w ustaleniach szczegółowych maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 12 metrów;
- 4) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
- 5) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
- 6) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków mogą nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
- 7) strukturę przestrzenną terenów należy kształtować z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
- 8) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;

- 9) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostokątnym i ukośnym;
- 10) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu;
- 11) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wraz z zabudową wsi Gębice;
- 2) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
 - d) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
 - e) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - f) nakazuje się lokalizowanie budynków murowanych,
 - g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - h) nowa zabudowa musi nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych materiałów tradycyjnych,
 - i) obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia głównych połaci dachowych 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową o płaskim profilu, matową w kolorze ceglastym,
 - j) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - k) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
 - l) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),

- m) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - n) forma i materiał ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - o) zakazuje się budowy garaży blaszanych;
 - p) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - q) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
 - r) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - s) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi,
 - t) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - u) zakazuje się realizacji wolno stojących silosów w strefie 30 metrów od linii rozgraniczających drogi lokalnej - dopuszczalna jest realizacja silosów obudowanych - w budynkach lub na tyłach zabudowy,
 - v) należy zachować istniejącą kompozycję zieleni - ochronie podlega istniejący historyczny drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
- 3) z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ewidencyjnym ujętym w wykazie zabytków, obejmującą historyczne siedlisko Gębice wraz z obszarem występowania stanowisk archeologicznych; wyznaczoną na załączniku graficznym;
- 4) w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się ochronę obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:
- a) obszar historycznego układu ruralistycznego i zespołów zabudowy zagrodowej,
 - b) Gębice 5 - dom mieszkalny,
 - c) Gębice 7 - dom mieszkalny,
 - d) Gębice 7 - obora,
 - e) Gębice 7 - stodoła,
 - f) Gębice 16 – dom mieszkalny,
 - g) Gębice 17 - dom mieszkalny,
 - h) Gębice 17 - budynki gospodarcze,
 - i) Gębice 18 - dom mieszkalny,
 - j) Gębice 25 - dom mieszkalny,
 - k) Gębice 25 – budynek gospodarczy,
 - l) Gębice 29 - dom mieszkalny,
 - m) Gębice 30 - historyczny budynek usługowy – szkoła;
- 6) dla obiektów, o których mowa w pkt. 5 obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,

- 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) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
 - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - i) nowa zabudowa musi nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych materiałów tradycyjnych,
 - j) obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia głównych połaci dachowych 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową o płaskim profilu, matową w kolorze ceglastym;
- 7) ustala się ochroną następujące, istniejące stanowiska archeologiczne:
- a) 1/3/88-28 AZP (wpisane do rejestru zabytków pod numerem 824/Arch/1976) – ślad osadnictwa datowany na laten późny (kultura przeworska) i cmentarzysko całopalne datowane na epokę brązu IV-V (kultura łużycka),
 - b) 2/4/88-28 AZP – osada z wczesnego średniowiecza oraz punkt osadnictwa datowany epokę brązu (kultura łużycka),
 - c) 3/5/88-28 AZP – ślad osadnictwa z późnego średniowiecza, osada datowana na epokę brązu IV-V (kultura łużycka), osada datowana na neolit;
 - d) 5/6/88-28 AZP – punkty osadnictwa datowane na wczesne i późne średniowiecze, ślad osadnictwa datowany na epokę brązu (kultura łużycka),
 - e) 7/7/88-28 AZP – punkt osadnictwa datowany na epokę brązu (kultura łużycka), ślad osadnictwa z neolitu,
 - f) 8/8/88-28 AZP – punkty osadnictwa datowane na wczesne średniowiecze, epokę brązu (kultura łużycka),
 - g) 9/9/88-28 AZP – punkt osadnictwa datowane na epokę brązu (kultura łużycka),
 - h) 10/10/88-28 AZP – cmentarzysko całopalne datowane na halsztat (kultura łużycka),
 - i) 11/11/88-28 AZP – punkt osadnictwa (kultura łużycka),
 - j) 13/12/88-28 AZP – punkty osadnictwa datowane na wczesne średniowiecze (kultura łużycka i przeworska),
 - k) 14/13/88-28 AZP – punkt osadnictwa (kultura łużycka),
 - l) 15/14/88-28 AZP (wpisane do rejestru zabytków pod numerem 823/Arch/1976) – osada i punkt osadnictwa datowane na kulturę łużycką, neolit (kpl),
 - m) 16/15/88-28 AZP – punkty osadnictwa datowane na wczesne średniowiecze i ovr (kultura przeworska i łużycka),
 - n) 17/16/88-28 AZP – skarb monet datowany na wczesne średniowiecze XI,
 - o) 18/49/88-28 AZP (wpisane do rejestru zabytków pod numerem 825/Arch/1976) – nieokreślona funkcja z pradziejów, osady z wczesnego średniowiecza i późnego owru (kultura przeworska), ślad osadnictwa datowany na epokę brązu (kulturę łużycką) lub neolit,
 - p) 19/50/88-28 AZP (wpisane do rejestru zabytków pod numerem 826/Arch/1976) – nieokreślona funkcja z pradziejów, osady datowane na wczesne średniowiecze, i ovr (kultura przeworska) oraz punkt osadnictwa datowany na neolit,
 - q) 20/51/88-28 AZP – osada (kultura łużycka), punkt osadnictwa neolit – epoka brązu wczesna;

8) w obrębie stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i KPJ stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) dla wymienionych w pkt 1) terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych; zieleni, infrastruktury i urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń na granicy linii rozgraniczających z posesjami,
 - d) zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych;
 - e) zakazuje się realizacji wielkoformatowych nośników reklamowych,
 - f) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze planu występuje Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Wzgórza Strzelińskie”, na terenie którego obowiązują zapisy uchwały nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. nr 40, poz. 563);
- 2) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zakazuje się:
 - a) planowania robót i czynności, powodujących zagrożenie dla jakości wód w okresie powodzi, utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
 - b) realizacji nowych obiektów budowlanych,
 - c) sadzenia drzew lub krzewów,
 - d) zmiany ukształtowania terenu,
 - e) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - f) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów w tym w szczególności ich składowania;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód podziemnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację, infrastrukturę techniczną oraz na powiększenie istniejących działek;
- 2) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 metry,

c) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia: wyznacza się kontrolowany pas techniczny wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia, w odległości 6 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysoką;

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) 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 odrębnymi;
- 4) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 metrów w liniach rozgraniczających;
- 5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne;
- 6) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora;
- 8) do czasu zapewnienia możliwości podłączenia się do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, do kanalizacji deszczowej lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia tam powstające winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych na terenie inwestora;

- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 14) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 15) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 16) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza lub alternatywne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 17) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 18) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 19) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 20) masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności Ustawy o odpadach;
- 21) dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 15. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

§ 16. W zakresie granic terenów zamkniętych wyznacza się granice terenów zamkniętych obejmujących tereny kolejowe, stanowiące działki o numerach ewidencyjnych 35, 36, 233, 290.

§ 17. Ze względu na brak potrzeby w planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu- ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 199, ze zmianami)
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic 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 lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 10) granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 12) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzone, wiaty, budynki gospodarcze;
- 3) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, uciążliwość powodowana prowadzeniem działalności nie może wychodzić poza granice terenu, na którym działalność ta jest prowadzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
- 7) dla terenu jednostki oznaczonej symbolem 1MN ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 8) dla terenów jednostek oznaczonych symbolami 2MN i 3MN ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym;
- 9) ustalenia zawarte w pkt 7) nie dotyczą obiektów historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne i dla których nakazuje się stosowanie formy i pokrycia historycznego właściwego do danego obiektu;
- 10) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż: 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz w przypadku wydzielenia lokalu usługowego; 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia: zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę.

6. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 900 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 25 metrów;
- 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem 4Up;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi publiczne, obiekty sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zieleń urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
- 7) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym,
- 9) ustalenia zawarte w pkt 8) i pkt 9) nie dotyczą obiektów historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne i dla których nakazuje się stosowanie formy i pokrycia historycznego właściwego do danego obiektu;
- 10) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż: 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji obiektów i terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w tych obiektach i na tych terenach;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 15 metrów;
- 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczony symbolem 5MN/RM/U, 6MN/RM/U, 7MN/RM/U, 8MN/RM/U; 9MN/RM/U, 10MN/RM/U, 11MN/RM/U, 12MN/RM/U, 13MN/RM/U, 14MN/RM/U, 15MN/RM/U, 16MN/RM/U, 17MN/RM/U;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wiaty, silosy, zabudowa gospodarcza, komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzone, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, uciążliwość powodowana prowadzeniem działalności nie może wychodzić poza granice lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona;
- 4) wielkość hodowli na terenie działki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 20 DJP.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną wysokość wiat i silosów na 7 metrów;
- 7) ustala się minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglasy, z wyłączeniem wiat oraz budynków gospodarczych, dla których dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 20°;
- 9) dla terenów położonych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,

w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, z wyłączeniem wiat oraz budynków gospodarczych, dla których dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 20°;

- 10) ustalenia zawarte w pkt 8) i pkt 9) nie dotyczą obiektów historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne i dla których nakazuje się stosowanie formy i pokrycia historycznego właściwego do danego obiektu;
- 11) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż: 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz w przypadku wydzielienia lokalu usługowego w ramach zabudowy jednorodzinnej lub usług; 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 900 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 25 metrów;
- 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 21. 1. Ustala się teren obsługi produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem: **18RU/RM**;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) wielkość hodowli na terenie działki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 20 DJP.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;

- 6) dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o przeznaczeniu rolniczym pod warunkiem, że ich wysokość nie będzie większa niż 21 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na trzy;
- 8) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, z wyłączeniem wiat oraz budynków gospodarczych, dla których dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 20°;
- 9) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) ustalenia zawarte w pkt 8) i pkt 9) nie dotyczą obiektów historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne i dla których nakazuje się stosowanie formy i pokrycia historycznego właściwego do danego obiektu;
- 11) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej oraz 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 25 metrów;
- 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
- 3) wielkość hodowli na terenie działki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 20 DJP.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,6;

- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 9 metrów, z wyjątkiem historycznych budynków, dla których ustala się istniejącą wysokość;
- 6) w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających drogi lokalnej dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 21 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem wiat oraz budynków gospodarczych, dla których dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 20°;
- 9) dla terenów położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°- 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, z wyłączeniem wiat oraz budynków gospodarczych, dla których dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 20°;
- 10) ustalenia zawarte w pkt 8) nie dotyczą obiektów historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne i dla których nakazuje się stosowanie formy i pokrycia historycznego właściwego do danego obiektu;
- 11) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż: 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 6;

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 25 metrów;
- 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 23. 1. Ustala się teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami 25WSz, 26WSz;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenie: ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zbiorniki wodne, zieleń niska;

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;

3) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz urządzeń gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – ciekі wodne, oznaczone symbolami 27WSc, 28WSc, 29WSc, 30WSc, 31WSc;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: ciekі wodne, zieleń niska;

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
- 3) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz urządzeń gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: las;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, istniejące ciekі wodne;

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone 36R1, 37R1, 38R1, 39R1, 40R1, 41R1, 42R1, 43R1, 44R1, 45R1, 46R1;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, zalesienia, stawy hodowlane, ogrody, sady;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami odrębnymi, drogi transportu rolnego, komunikacja wewnętrzna, rowy melioracyjne;

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych;

§ 27. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone 47R2, 48R2;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, zalesienia, stawy hodowlane, ogrody, sady;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami odrębnymi, drogi transportu rolnego, komunikacja wewnętrzna, rowy melioracyjne, silosy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;

- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 90%;
- 3) dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o przeznaczeniu rolniczym pod warunkiem, że ich wysokość nie będzie większa niż 21 metrów;
- 4) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Ustala się teren drogi publicznej – zbiorczej, oznaczonej symbolem 49KDZ;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca droga zbiorcza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązuje następujące ustalenie: ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Ustala się teren drogi publicznej – lokalnej, oznaczonej symbolem 50KDL;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca droga lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizację wydzielonych miejsc parkingowych w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym.

§ 30. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone symbolami 51KDD, 52KDD;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejące drogi dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizację wydzielonych miejsc parkingowych w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym.

§ 31. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami 53KPJ, 54KPJ, 55KPJ;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń, infrastruktura techniczna;

3. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizację wydzielonych miejsc parkingowych w pasie ciągów pieszo-jezdných dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym.

§ 32. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 56KDW;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń, infrastruktura techniczna;

3. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązuje następujące ustalenie: szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 4 metry.

§ 33. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczonej symbolem **57KDtr, 58KDtr**;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejące drogi transportu rolnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązuje następujące ustalenie: szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 metrów.

§ 34. 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **59KK**;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: lokale mieszkalne w istniejących budynkach, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

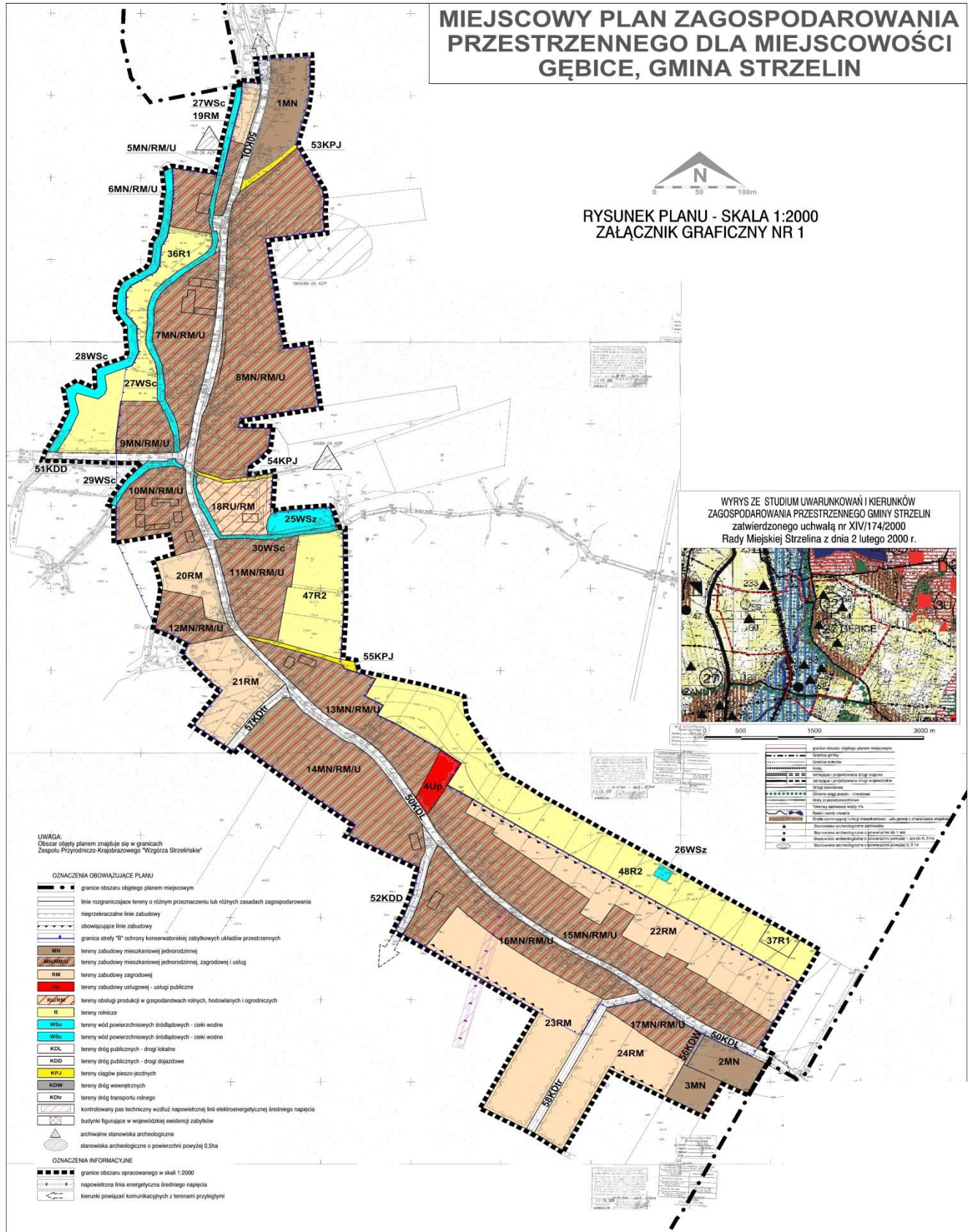
§ 35. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
I. Szalajko

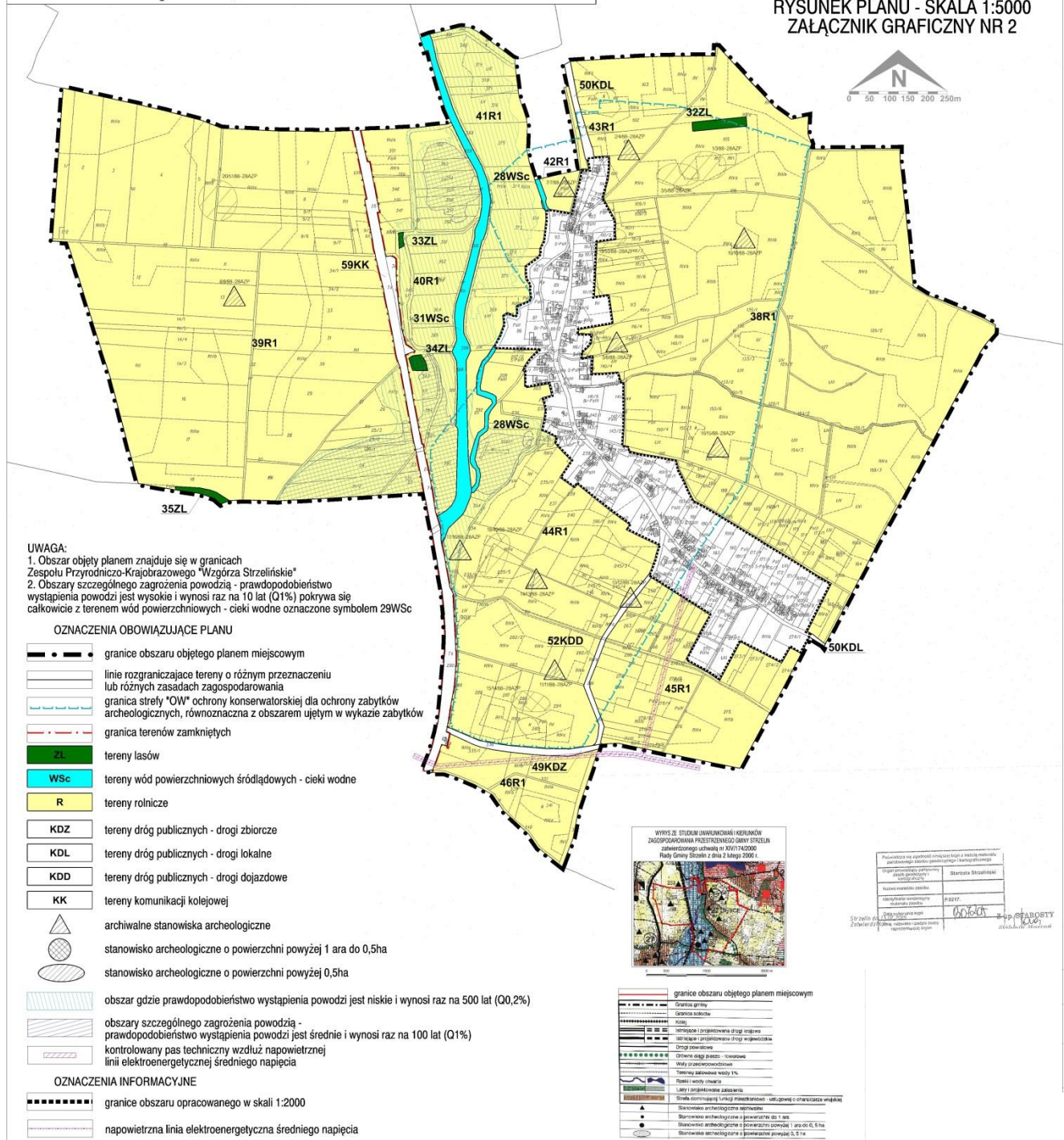
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXI/280/16
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 31 maja 2016 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/280/16
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 31 maja 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI GĘBICE, GMINA STRZELIN

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:5000
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/280/16
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 31 maja 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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**

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘBICE, nie przewidują realizacji nowych (względem obowiązującego wcześniej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gębice przyjętego uchwałą nr IX/90/2003 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 czerwca 2003 r.) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/280/16
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 31 maja 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘBICE”, nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
I. Szalajko