



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 marca 2018 r.

Poz. 1385

UCHWAŁA NR XLIII/564/18 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 27 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – OSIEDLE WSCHODNIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) i 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.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r., oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Strzelina nr XII/168/15 z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – OSIEDLE WSCHODNIE, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – OSIEDLE WSCHODNIE, 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 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;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar we wschodniej części Strzelina i ograniczony jest od północy ulicami Oławską i Krzepicką, od zachodu ulicą Marii Konopnickiej, od południa rzeką Oławą, a od wschodu projektowaną drogą klasy zbiorczej.

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

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na 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 lub usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;

- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem MW/U;
- 5) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolem MM;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 7) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem Up;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 9) teren infrastruktury technicznej - wodno-kanalizacyjnej, oznaczony symbolem W;
- 10) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 11) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem ZI;
- 12) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 13) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 14) teren obsługi komunikacji samochodowej – parking, oznaczony symbolem KSp;
- 15) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 16) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 17) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 19) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP;
- 20) teren śródlądowych wód powierzchniowych - ciek wodny, oznaczony symbolem WSc.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - obszar w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych (zasięg strefy "OW" równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych);
- 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) obiekty figurujące w wykazie zabytków;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) osie widokowe;
- 9) dominanta;
- 10) szpaler drzew;
- 11) plac miejski;
- 12) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia;
- 13) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 14) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekrót w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach 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) „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, wykuszy, wiat, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „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;
- 6) „terenie” lub „terenie jednostki elementarnej”, „jednostce 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;
- 7) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 8) „przeznaczeniu podstawowym” lub „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 9) „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;
- 10) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć obiekty urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, organów bezpieczeństwa publicznego, szkół wyższych, szkół, a także obiektów ochrony zdrowia, placówek pocztowych, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych i kulturalnych;
- 11) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o podstawowej funkcji mieszkaniowej lub w jego dobudowanej części;
- 12) „osi widokowej” – należy przez to rozumieć linię, na której zlokalizowane są ważniejsze widoki układu urbanistycznego, w kierunku zgodnym z rysunkiem planu;
- 13) „dominancie” – budynek lub jego część wyróżniający się na tle zespołu zabudowy i przyciągający uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość oraz indywidualne cechy architektoniczne lub konstrukcyjne;
- 14) „placu miejskim” – należy przez to rozumieć element przestrzeni ogólnodostępnej, w postaci utwardzonej powierzchni o jednolitej strukturze i kompozycji, przeznaczonej wyłącznie dla ruchu pieszo-rowerowego.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;

- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
- 4) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo budowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych;
- 5) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu należy wprowadzić szpalery drzew.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) obejmuje się ochroną następujące osie widokowe, których zwieńczeniem jest dominanta wyznaczona na rysunku planu:
 - a) wzdłuż terenu **6KDW** w kierunku wschodnim,
 - b) wzdłuż terenów **4KDW** i **5KDW** w kierunku zachodnim.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, stanowiącą część historycznego układu urbanistycznego miasta Strzelina i obejmującą południowo-zachodnią część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 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,
 - c) w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - d) 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,
 - e) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
 - f) obowiązują następujące, dodatkowe parametry kształtowania zabudowy:
 - budynki murowane,
 - elewacje w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w sąsiednich budynkach historycznych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,

- g) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddano odpowiedniej przebudowie,
 - h) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - i) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - j) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 3) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków:
- a) dom mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Brzegowej 48,
 - b) dom mieszkalny i brama wjazdowa przy ul. Brzegowej 49,
 - c) dom mieszkalny przy ul. Brzegowej 50,
 - d) dom mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Brzegowej 51,
 - e) dom mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Brzegowej 51a,
 - f) dom mieszkalny, stodoła i brama wjazdowa przy ul. Brzegowej 52,
 - g) dom mieszkalny i stodoła przy ul. Brzegowej 53,
 - h) dom mieszkalno-gospodarczy i budynek gospodarczy przy ul. Brzegowej 54,
 - i) dom mieszkalny i zabudowa gospodarcza przy ul. Brzegowej 55,
 - j) dwa budynki mieszkalne przy ul. Brzegowej 56,
 - k) dom mieszkalny przy ul. Brzegowej 60,
 - l) dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Brzegowej 61,
 - m) dom mieszkalny przy ul. Brzegowej 62,
 - n) dom mieszkalny przy ul. Brzegowej 63,
 - o) dom mieszkalny przy ul. Brzegowej 64,
 - p) Zakłady Przetwórstwa Mięsnego (zespół rzeźni) przy ul. Brzegowej 68:
 - budynek administracji,
 - budynek produkcyjny,
 - magazyn,
 - hala uboju,
 - q) Zakład Produkcji Wody przy ul. Brzegowej 69:
 - przepompownia wody pitnej,
 - stacja uzdatniania wody;
- 4) dla obiektów wymienionych w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - b) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - c) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - d) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,

- f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 5) dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarami ujętymi w wykazie zabytków archeologicznych, wyznaczoną na rysunku planu;
- 6) w strefie, o której mowa w pkt 5 obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych:
 - a) 2/4/87-29 AZP - cmentarzysko szkieletowe datowane na neolit,
 - b) 4/6/87-29 AZP - cmentarzysko szkieletowe datowane na neolit,
 - c) 16/33/87-29 AZP - ślad osadnictwa datowany na neolit, osada ludności kultury łużyckiej - wpisane do rejestru zabytków pod numerem 997/512/Arch/82;
- 8) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 7 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia 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 dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni urządzonej,
 - c) 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 objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami **1ZI**, **1KDZ**, **1R**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód podziemnych,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - c) tereny górnicze,
 - d) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 4) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 3 w planie nie ustala się ich granic.

§ 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, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek,
- 2) dla terenów innych niż rolnicze, gdzie 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) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznej linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew.

§ 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 dystrybucyjnych urządzeń 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 minimalnych wymiarach 12m na 12m;
- 6) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 7) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 8) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń 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) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej,
 - b) obszary parkingów, placów manewrowych i składowych, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować;
- 7) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe, stałe lub alternatywne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 10) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania 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 granicami opracowania planu.

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

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 4) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 8) 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;
- 9) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **1MN** do **32MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone.

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 na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°-45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym;
- 10) dla terenów oznaczonych symbolami od **4MN** do **8MN** i od **20MN** do **32MN** dopuszcza się również realizację dachów płaskich o spadku poniżej 12°, dla których nie ustala się materiału pokrycia;
- 11) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:

- a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwziąć 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:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - c) 200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:
 - a) 20 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) 10 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - c) 6 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami od **1MN/U** do **4MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojące lub wbudowane usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 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 na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;

- 9) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°-45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym;
 - 10) dla terenów oznaczonych symbolami **3MN/U** i **4MN/U** dopuszcza się również realizację dachów płaskich o spadku poniżej 12°, dla których nie ustala się materiału pokrycia;
 - 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.
4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
 - 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
 - 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
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:
 - a) 500 m² dla zabudowy usługowej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - c) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - d) 200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:
 - a) 15 metrów dla zabudowy usługowej,
 - b) 20 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - c) 10 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - d) 6 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;
 - 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.
- § 19. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami od **1MW** do **3MW**.
2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w parterach budynków mieszkalnych, komunikacja wewnętrzna, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, garaże, wiaty rowerowe.
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 na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na cztery, przy czym czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°-45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem **3MW** dopuszcza się również realizację dachów płaskich o spadku poniżej 12°, dla których nie ustala się materiału pokrycia;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny.

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

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów 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 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 20.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MW/U, 2MW/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa usługowa wbudowana lub wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, garaże, wiaty rowerowe.
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 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 na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 2;

- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na cztery, przy czym czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°-45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 10) dla wolno stojących wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 20°-45°;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów 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 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej oznaczone symbolami **1MM, 2MM.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna lub usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, zabudowa gospodarcza, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 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 na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 13 metrów;

- 6) ustala się maksymalna liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
 - 9) ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30-45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
 - 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 20°-45°;
 - 11) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;
 - 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych;
4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
 - 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
 - 3) 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, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, plac miejski;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów,

- c) obiektów składowych i magazynowych,
- d) obiektów handlu hurtowego,
- e) 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 na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 2,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na cztery, czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) ustala się minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 8) należy zlokalizować dominantę na zbiegu osi widokowych, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu;
- 9) wysokość dominanty, o której mowa w pkt 8 nie może być większa niż 22 metry;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych dominanty, o której mowa w pkt 7 nie może być większa niż pięć kondygnacji, piąta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 11) zakazuje się realizacji blaszanych budynków gospodarczych;
- 12) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 13) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°-45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym;
- 14) należy zrealizować plac miejski, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu;
- 15) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów 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 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **2U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, lokale mieszkalne w ramach istniejącej zabudowy;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 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 na 70%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym;
- 9) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) teren jednostki elementarnej stanowi podlegający ochronie akustycznej teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu 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 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **3U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 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 na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym;
- 9) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów 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 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **4U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa składowa i magazynowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 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 na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 13 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów 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 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem 1Up.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi publiczne w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

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 na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;

- 6) ustala się maksymalna liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym;
- 10) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów 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 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 27. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami od **1E** do **4E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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 na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°-45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym;
- 8) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwziąć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 4 metry;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 28. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – wodno-kanalizacyjnej, oznaczony symbolem **1W**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuja następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia obsługi sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejąca zabudowa biurowo-administracyjna, lokale mieszkalne w ramach istniejącej zabudowy, komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 13 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°-45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym;
- 10) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwziąć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 4 metry;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 29. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzona, urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej i rowerowej.

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 nie może być mniejszy niż 70%.

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

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

§ 30. 1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na zieleni.

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) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 31. 1. Ustala się teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **1ZD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ogrody działkowe, zabudowa gospodarcza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: altany działkowe, komunikacja wewnętrzna, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;

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 na 20%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym;

8) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;

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

- 1) teren jednostki elementarnej stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu 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 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 32. 1. Ustala się teren rolniczy, oznaczony symbolem **1R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny upraw rolnych, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, 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) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 33. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji samochodowej – parking, oznaczony symbolem **1KSp**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: parking.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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 nie może być mniejszy niż 10%.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: 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 15 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 3 metry;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 34. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczona symbolem **1KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 35. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczona symbolem **1KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 36. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **17KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) dla terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 10KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **6KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 13KDD** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 37. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **24KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) dla terenów **1KDW, 2KDW, 6KDW, 8KDW, 18KDW, 20KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 24KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów **9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 23KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **19KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) dla terenu **21KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu **22KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 38. 1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami od **1KP** do **4KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 5m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. Ustala się teren śródlądowych wód powierzchniowych - ciek wodny, oznaczony symbolem **1WSc**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu ustala się na: ciek wodny, zieleń.

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) dopuszcza się realizację kładek i mostków, oraz urządzeń gospodarki wodnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

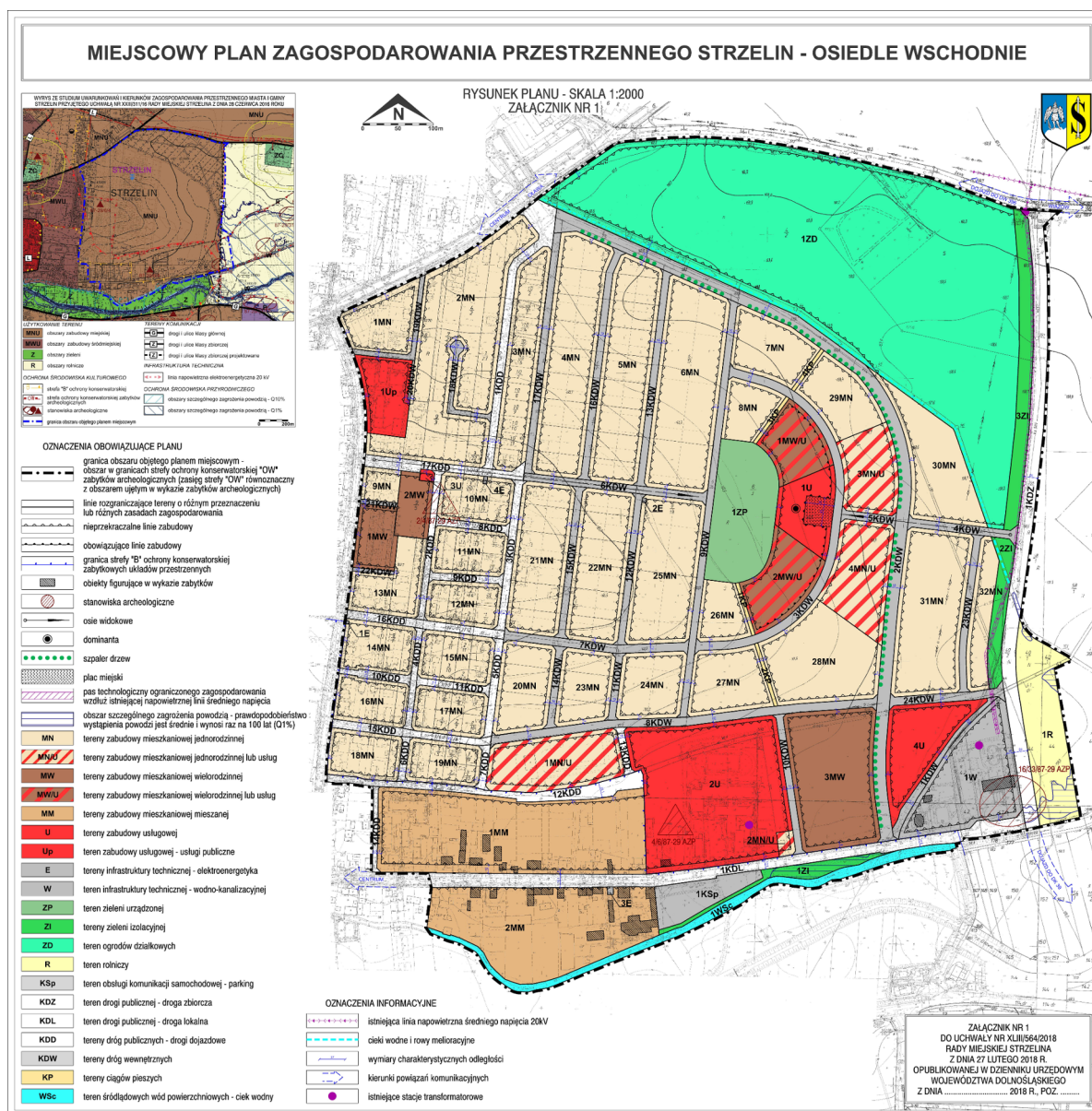
§ 40. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
I. Szałajko

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLIII/564/18 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 lutego 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/564/18

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 27 lutego 2018 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – OSIEDLE WSCHODNIE, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) Budowie drogi zbiorczej, a także modernizacji drogi lokalnej i dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD;
- 2) realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/564/18

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 27 lutego 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Do wyłożonego, od 18 stycznia 2018 r. do 9 lutego 2018 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN – OSIEDLE WSCHODNIE, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięcia w powyższej sprawie.