



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 listopada 2019 r.

Poz. 6517

UCHWAŁA NR XIII/175/19 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości KUROPATNIK

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. 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 XXIII/305/16 z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości KUROPATNIK, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości KUROPATNIK, 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 obrębu geodezyjnego Kuropatnik.

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 przeznaczenia określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej - turystycznej, oznaczone symbolem MN/Ut;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;

- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone symbolem MM;
- 7) teren zabudowy usługowej - turystycznej lub zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem Ut/M;
- 8) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczone symbolem Up;
- 9) teren zabudowy usługowej – obiekt kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 10) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 11) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 12) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 13) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 14) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone symbolem K;
- 15) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem W;
- 16) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 17) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 18) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem KDtr;
- 19) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 20) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KPJ;
- 21) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem KP;
- 22) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 23) tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy gospodarczej związanej z gospodarstwem rolnym, oznaczone symbolem RZ;
- 24) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 25) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 26) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – cieki wodne, oznaczone symbolem WSc.

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) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Wzgórza Strzebińskie";
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 6) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych;
- 7) granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zasięg strefy równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych);
- 8) obiekty figurujące w wykazie zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia;
- 11) strefa zieleni ruralistycznej;
- 12) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

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

§ 4. Ilekróć 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 dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, wiat, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „terenie” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 7) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmienną generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 8) „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, oraz innych obiektów realizujących cele publiczne określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 9) „drogach transportu rolnego” – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych;
- 10) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 11) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w wykazie zabytków;
- 12) „strefie zieleni ruralistycznej” – należy przez to rozumieć wyznaczony w ramach terenów obszar do zagospodarowania zielenią, w którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów.

§ 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 linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę, zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;

- 4) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
- 5) 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;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą zadaszeń nad wejściami do budynków oraz nad tarasami, dla których dopuszcza się wszystkie rodzaje kształtów, spadków, kolorów i materiałów pokrycia dachów;
- 7) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości budynków oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 8) szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu 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, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 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 trzy odrębne strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych, obejmujące obszary wsi Kuropatnik, Gościęcice Górne (część wschodnia) i przysiółka Kaczów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefach, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - b) 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 zabudowy historycznej,
 - d) 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;
 - w przypadku elewacji tynkowych należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;
 - kształty, spadki i pokrycie dachów jak w zapisach rozdziału 2 dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych,
 - e) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
 - f) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,

- g) elementy dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - h) zakaz lokalizowania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane - w budynkach lub na tyłach zabudowy o wysokości nieprzekraczającej sąsiednich budynków);
- 3) ustala się ochronę obszarów i obiektów figurujących w wykazie zabytków:
- a) obszary historycznych układów ruralistycznych i zespołów zabudowy zagrodowej wsi Kuropatnik, Gościęcice Górne (część wschodnia) i przysiółka Kaczów, równoznaczne ze strefami ochrony konserwatorskiej „B”,
 - b) kościół par. Narodzenia NMP,
 - c) kaplica przy nr 206,
 - d) zespół budynków przy nr 2:
 - szkoła,
 - budynek publiczny,
 - budynek mieszkalny,
 - e) zespół budynków przy nr 5:
 - budynek mieszkalny,
 - budynek gospodarczy – obora,
 - budynek gospodarczy – stodoła,
 - f) budynek mieszkalny przy nr 6,
 - g) budynek mieszkalny przy nr 10,
 - h) budynek mieszkalny przy nr 18,
 - i) budynek mieszkalny przy nr 34,
 - j) budynek mieszkalny przy nr 40,
 - k) budynek mieszkalny przy nr 42,
 - l) budynek mieszkalny przy nr 43,
 - m) budynek mieszkalny przy nr 60,
 - n) budynek mieszkalny przy nr 66,
 - o) budynek mieszkalno-gospodarczy przy nr 69,
 - p) budynek mieszkalny przy nr 75,
 - q) budynek mieszkalny przy nr 76,
 - r) budynek mieszkalny przy nr 77,
 - s) budynek mieszkalny przy nr 78,
 - t) budynek mieszkalny przy nr 105,
 - u) budynek mieszkalny przy nr 112,
 - v) budynek mieszkalny przy nr 115,
 - w) budynek mieszkalny przy nr 118,
 - x) budynek mieszkalny przy nr 122,
 - y) budynek mieszkalny przy nr 123,
 - z) budynek mieszkalny przy nr 124,

- aa) budynek mieszkalny przy nr 126,
 - bb) budynek mieszkalny przy nr 185 przysiółek Kaczów,
 - cc) budynek mieszkalny przy nr 186 przysiółek Kaczów,
 - dd) budynek mieszkalny przy nr 189 przysiółek Kaczów,
 - ee) budynek mieszkalny przy nr 197 przysiółek Kaczów,
 - ff) budynek mieszkalny przy nr 203 przysiółek Kaczów,
 - gg) budynek mieszkalny przy nr 205 przysiółek Kaczów,
 - hh) budynek mieszkalny przy nr 206 przysiółek Kaczów;
- 4) dla obiektów wymienionych w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
 - f) należy stosować oryginalny rodzaj pokrycia dachowego,
 - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 5) ustala się trzy strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczne z obszarami ujętymi w wykazie zabytków archeologicznych, wyznaczone na rysunku planu;
- 6) w strefach, o których 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) 1/22/87-29 AZP - ślad osadnictwa z okresu neolitu,
 - b) 2/62/87-29 AZP - osada z okresu od późnego średniowiecza do czasów nowożytnych,
 - c) 3/63/87-29 AZP - osada z okresu od późnego średniowiecza do czasów nowożytnych, ślad osadnictwa z okresu neolitu;
 - d) 4/64/87-29 AZP - osada z okresu późnego średniowiecza,
 - e) 5/65/87-29 AZP - osada z okresu późnego średniowiecza,
 - f) 6/66/87-29 AZP - ślad osadnictwa z okresu pradziejów, osada z okresu późnego średniowiecza;
 - g) 7/67/87-29 AZP - osada z okresu późnego średniowiecza,
 - h) 8/68/87-29 AZP - osada z okresu późnego średniowiecza,
 - i) stan. arch. nr 1 - MA O.MMW: DzDN-AN, sygn. MA/A/115, s. 14 - lokalizacja wg K. Demidziuk, Archiwalia do archeologii Ziemi Strzelińskiej, Strzelin-Wrocław 2004, s. 240, poz. 686 s. 361),
 - j) stan. arch. nr 2 - MA O.MMW: DzDN-AN, sygn. MA/A/115, s. 14 - lokalizacja wg K. Demidziuk, Archiwalia do archeologii Ziemi Strzelińskiej, Strzelin-Wrocław 2004, s. 240, poz. 687 s. 361);
- 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 oznaczonych symbolami KDL, KDD stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej;
 - b) 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) w granicach określonych na rysunku planu występuje Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Strzebińskie”, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem występuje Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Wzgórza Strzebińskie”, na terenie którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 40, poz. 563);
- 3) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 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 i terenów 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) dla terenów innych niż rolnicze i leśne, 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 należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację i dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach 150 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych 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;
- 3) w ramach strefy zieleni ruralistycznej, oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem:

- a) obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń,
- b) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy mniejszej niż 50 m²,
- c) części budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni ruralistycznej nie więcej niż w 20%.

§ 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;
- 5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m;
- 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, prostokątnym 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) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych

nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

a) 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,

b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę pozarolniczą dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

9) 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 zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

10) 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 instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;

11) 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;

12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

13) 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. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie:

1) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów jednostek elementarnych, dla których określono niniejszy parametr w zapisach rozdziału 2;

2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację wewnętrzną.

§ 17. 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) 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

§ 18.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **1MN** do **44MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, zbiorniki wodne.

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 30%;
- 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 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;

- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 11) dla terenów **12MN**, **15MN** obowiązuje strefa zieleni ruralistycznej, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 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 użytkowych.

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 przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:
 - a) 20 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
 - b) 10 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
- b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej - turystycznej oznaczone symbolami od **1MN/Ut** do **14MN/Ut**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa – turystyczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, zbiorniki wodne, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług turystyki;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej - turystycznej dopuszcza się wyłącznie hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, domy wycieczkowe i budynki rekreacji indywidualnej.

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 30%;
- 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 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 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 użytkowych.

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) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub rekreacyjno-wypoczynkowych, 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 szczegółowych 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 należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 20.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami od **1MN/U** do **6MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, w tym usługi zdrowia i turystyki;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, zbiorniki wodne, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych 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 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 12 metrów;
- 6) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 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 użytkowych.

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, obiektów 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 szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;

- 2) ustala się, że dla terenów od **3MN/U** do **6MN/U** wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:
 - a) 20 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 10 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
- 4) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
- 2) dla terenów od **3MN/U** do **6MN/U** wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **1MW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, zabudowa gospodarcza.

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 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 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) teren jednostki elementarnej stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, 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 szczegółowych 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 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg 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 tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami od 1RM do 15RM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojeżdża i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, zabudowa gospodarcza.

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 30%;
- 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 40%;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6, ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) lokalizację silosów o maksymalnej wysokości 12 metrów dopuszcza się wyłącznie w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 11) dla terenów **2RM, 3RM** obowiązuje strefa zieleni ruralistycznej, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 12) 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 zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej oznaczone symbolami od 1MM do 29MM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, zabudowa gospodarcza, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych 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 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) z zastrzeżeniem pkt 6, ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) lokalizację silosów o maksymalnej wysokości 12 metrów dopuszcza się wyłączenie w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 11, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 11) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 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 użytkowych.

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 zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;

- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:
- a) 20 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 10 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
- 3) granice działek dochodzące do dróg 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 – turystycznej lub zabudowy mieszkaniowej oznaczony symbolem **1Ut/M**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – turystyczna, obiekty opieki zdrowotnej, domy opieki lub pomocy społecznej, domy spokojnej starości lub obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług turystyki.

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 12 metrów;
- 6) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 10) 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 użytkowych.

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 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, obiektów zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczegółowych 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 należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne oznaczone symbolami 1Up, 2Up.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: usługi publiczne, obiekty sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług.

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 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 35%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 11, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 11) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 12) 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 użytkowych.

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

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, obiektów 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 szczegółowych 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 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 – obiekt kultu religijnego oznaczony symbolem **1Uk**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: kościół i obiekty towarzyszące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne 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 50%;
- 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 35%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 9) 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 użytkowych.

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 szczegółowych 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 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 teren zabudowy usługowej – usługi oświaty oznaczony symbolem **1Uo**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, 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 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 35%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym grafitowym lub czarnym, matowym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 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 użytkowych.

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, 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 szczegółowych 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 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 tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami 1US, 2US, 3US.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne 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 10%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy 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 70%;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 8) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji.

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.

5. W zakresie szczegółowych 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 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 cmentarza oznaczony symbolem **1ZC**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: cmentarz, obiekty związane z obsługą cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, parking.

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 40%;

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.

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

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 5000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 30 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 30. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem **1E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zielen urządzona.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

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 szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują 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 należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 31. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczone symbolami **1K, 2K**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen urządzona.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

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 szczegółowych 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 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 tereny infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczone symbolami **1W, 2W**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: urządzenia obsługi sieci wodociągowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów 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.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują 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 należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 33. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami od **1KDL** do **7KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne 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 dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 34. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **15KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne 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, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 12KDD**, szerokość istniejących dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **3KDD, 4KDD, 10KDD, 11KDD, 14KDD** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów **13KDD, 15KDD** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 35. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami od **1KDtr** do **13KDtr**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi transportu rolnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne 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 terenu **5KDtr** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **1KDtr, 2KDtr, 3KDtr, 4KDtr, 6KDtr, 7KDtr, 9KDtr, 10KDtr, 11KDtr, 13KDtr** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **12KDtr** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **8KDtr** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **36KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne 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 **20KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW** szerokość istniejących dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **1KDW, 2KDW, 3KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów **16KDW, 30KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **4KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 37. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami od **1KPJ** do **7KPJ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne 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 **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 7KPJ** ustala się istniejącą szerokość ciągów pieszo-jezdných w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **6KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Ustala się teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **1KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona – park wiejski, urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej, 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 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) 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.

§ 40. 1. Ustala się tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy gospodarczej związanej z gospodarstwem rolnym oznaczone symbolami od **1RZ** do **8RZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, zalesienia, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, 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 20%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6, ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 12 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 9) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 10) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym.

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.

§ 41. 1. Ustala się tereny rolnicze oznaczone symbolami od **1R** do **13R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: 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 obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 42. 1. Ustala się tereny lasów oznaczone symbolami od **1ZL** do **17ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 43. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - cieków wodnych, oznaczone symbolami **1WSc**, **2WSc**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na: cieków wodnych, 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 innych urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

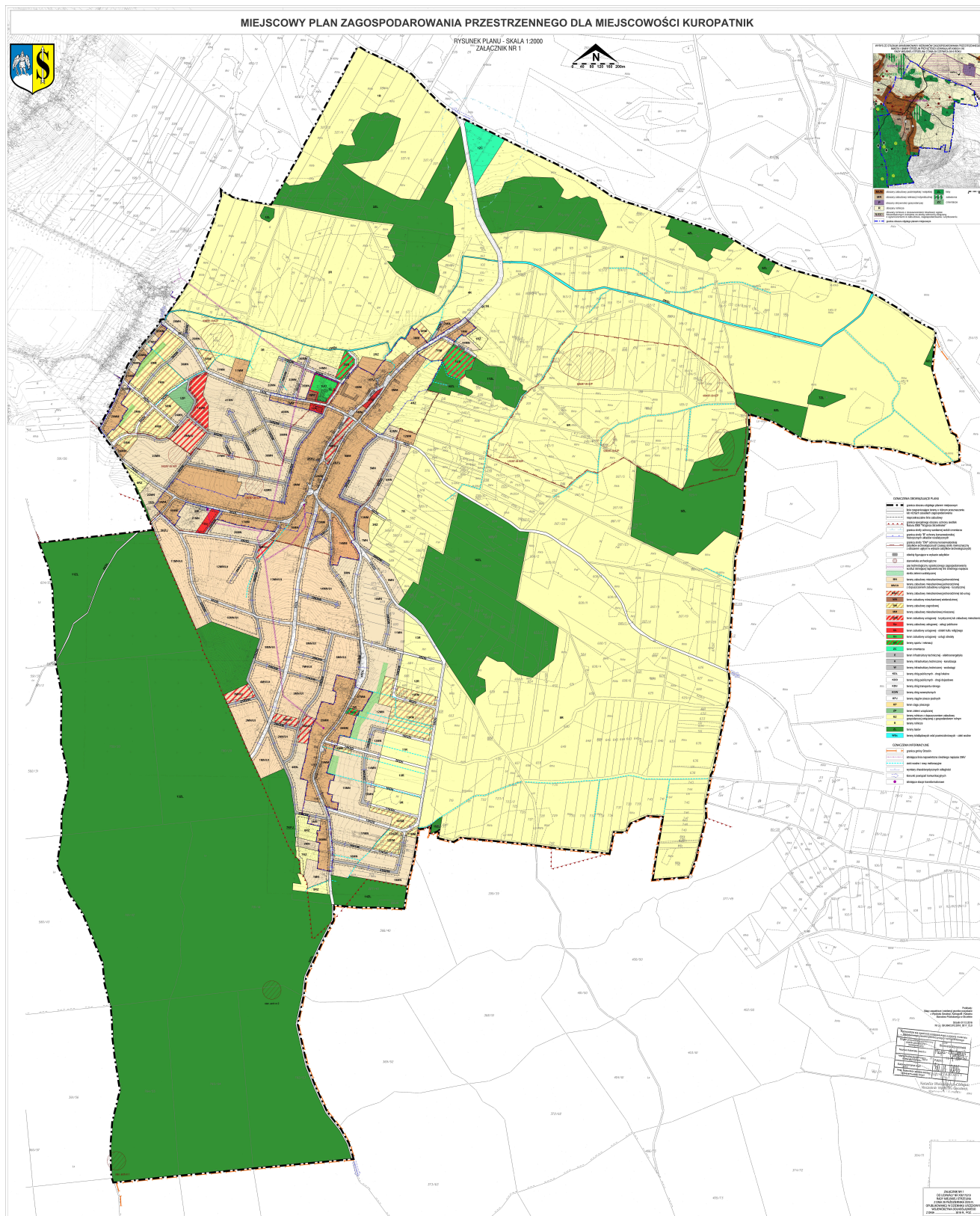
Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 44. 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%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
I. Szalajko



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/175/19

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 29 października 2019 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości KUROPATNIK, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowy i modernizacji terenów dróg publicznych – dróg lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD;
- 2) rozbudowy 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 XIII/175/19

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 29 października 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 29 maja 2019 r. do 19 czerwca 2019 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości KUROPATNIK wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły pisma:

- 1) z dnia 19 czerwca 2019 r. przez mieszkańca gminy Strzelin - uwaga została uwzględniona;
- 2) z dnia 21 czerwca 2019 r. przez mieszkańca gminy Strzelin - uwaga została uwzględniona;
- 3) z dnia 28 czerwca 2019 r. przez mieszkankę i mieszkańca miasta Wrocław - uwaga została uwzględniona;
- 4) z dnia 28 czerwca 2019 r. przez Naczelnika Wydziału Nieruchomości, Urbanistyki i Rolnictwa Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie - uwaga została uwzględniona;
- 5) z dnia 2 lipca 2019 r. przez mieszkańców wsi Kuropatnik - uwaga nie została uwzględniona.

W zakresie uwagi nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin, Rada Miejska Strzelina postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi z pisma nr 5:

W nawiązaniu do wcześniej zgłaszanych ustnie uwag i zastrzeżeń podczas dyskusji z dnia 11.06.2019 r. w sprawie proponowanej zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla miejscowości Kuropatnik wnosimy, co następuje:

My niżej podpisani mieszkańcy miejscowości Kuropatnik nie zgadzamy się na proponowaną zmianę minimalnej wielkości działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej na 1000 m², czyli trzy raz mniej niż obecnie obowiązujące 3000 m², między innymi z następujących powodów:

a. Całkowita zmiana charakteru miejscowości z wiejskiej/siedliskowej na bardzo zwartą zabudowę podmiejską.

b. Znaczna zmiana w ukształtowaniu terenu w związku z pracami niwelacyjnymi, co zniszczy unikatową, wyżynną rzeźbę terenu Wzgórz Strzelińskich, które z terenów zielonych i rolniczych zmieniają się w zabetonowane przedmieście.

c. Trzykrotnie większa liczba domów w porównaniu do przewidywanej obecnie niewątpliwie spowoduje duże zanieczyszczenie środowiska. Wyraźnie mówi się o tym w Prognozie oddziaływań na środowisko MPZP dla miejscowości Kuropatnik: „spowoduje wzrost emisji zanieczyszczeń, powietrza, szczególnie w okresie jesienno-zimowym”. Szczególnie, że w miejscowości brak przyłączy gazowych, a nowy MPZP dopuszcza palenie paliwami stałymi na nowo zabudowanych terenach.

d. Ponadto w Prognozie stwierdzono, że „sieć kanalizacji sanitarnej /deszczowej rozwinięta na obecnym poziomie nie jest w stanie zapewnić obsługi całej nowej realizowanej zabudowy, co może prowadzić do zanieczyszczenia gruntu i wód.”

e. Wzrost zabudowy spowoduje także dramatyczne natężenie ruchu samochodowego i związanego z tym hałasu i spalin oraz obniżenie bezpieczeństwa pieszych (w tym m.in. dochodzących do szkoły dzieci) oraz rowerzystów, szczególnie ze względu na kompletne nieprzystosowanie infrastruktury do tak

zmienionego charakteru miejscowości: całkowity brak chodników, ścieżek rowerowych, lamp ulicznych, progów zwalniających.

f. Niekorzystny wpływ na zwierzęta i rośliny - zainwestowanie terenów rolniczych ograniczy środowisko życia występującym tu i tak już nielicznie roślinom i zwierzętom (kuropatwy, zające, ptaki, nietoperze).

W związku z powyższym wnioskujemy o podtrzymanie zapisów obecnie obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

W planowaniu przestrzennym według polityki ekologicznej państwa wśród działań systemowych wymienia się aspekt ekologiczny, gdzie wiodącą zasadą jest zasada zrównoważonego rozwoju, a podstawowym jej założeniem ma być utrzymanie walorów i zasobów środowiska naturalnego również dla przyszłych pokoleń. Tymczasem proponowane zmiany całkowicie niszczą charakter Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 oraz promowanego przez samą gminę Strzelin Parku Krajobrazowego Wzgórz Strzeleńskich.

Większość nowych mieszkańców miejscowości uciekła z dużych aglomeracji miejskich w poszukiwaniu ciszy, spokoju, kontaktu z naturą dla siebie i swoich dzieci, co gwarantował zapisy obecnie obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W odpowiedzi na uwagi mieszkańców Kuropatnika przeciw ustaleniem minimalnej wielkości działek na poziomie 1000 m² dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – turystycznej (MN/Ut) należy wziąć pod uwagę, że:

- a) jest to minimalna wielkość działki przyjęta dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin* – obszar zabudowy rekreacji indywidualnej (MR),
- b) wielkość ta pozwala na racjonalne zagospodarowanie działki przy utrzymaniu właściwych wskaźników zagospodarowania terenu: pow. zabudowy ok 200 m², pow. utwardzeń ok. 200 m² (dojścia, dojazdy), powierzchnia biologicznie czynna – 500 m²,
- c) przyjęcie minimalnej wielkości działki na poziomie 1000 m² pozwala na racjonalne wykorzystanie terenu pod zainwestowanie mieszkaniowe:
 - przy min. działce 1000 m² na obszarze 1 ha zrealizowanych może być około 9 budynków mieszkalnych (1000 m² przeznaczonych na drogę dojazdową),
 - przy min. działce 3000 m² na obszarze 1 ha zrealizowane mogą być tylko 3 budynki mieszkalne (1000 m² przeznaczonych na drogę dojazdową),
- d) zapewnienie możliwości osiedlania się nowym mieszkańcom jest istotne dla władz gminy i stanowi element świadomie realizowanej polityki; obecnie przyjęta wartość minimalnej powierzchni działki na poziomie 3000 m² skutkowałą niewielkim zainteresowaniem nabycia tak dużych działek przez nowych mieszkańców,
- e) minimalna wielkość działki przekłada się na koszt zapewnienia infrastruktury obsługującej te tereny (w tym stanowiącej zadania własne gminy); budowa wodociągu lub drogi obsługującego 8 gospodarstw na 1 hektar jest bardziej realna i ekonomicznie uzasadniona niż budowa infrastruktury obsługującej zaledwie 3 gospodarstwa domowe na 1 hektar; tym samym większa liczba odbiorców sprzyja szybszej i bardziej uzasadnionej ekonomicznie realizacji zamierzeń inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej,
- f) pozostawienie minimalnej wielkości działek na poziomie 3000 m² nie stanowi rozwiązania racjonalnego z punktu widzenia ochrony gruntów rolnych i oszczędnego gospodarowania ich zasobami, a także pozostawienia przestrzeni życiowej dla dziko żyjących zwierząt; przykładowo lokalizacja 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o wielkości 3000 m² każda, wiąże się z zmianą sposobu użytkowania z rolniczego na pozarolniczy 3 ha gruntu, a lokalizacja tych samych budynków na działkach 1000 m² każda, zajmie obszar tylko 1 ha,

- g) wartość 1000 m² stanowi minimalną wielkość wydzielonej działki i pozostawia możliwość wydzielenia także dowolnie większej działki, jeżeli właściciel lub nabywca będą zainteresowani wydzieleniem większej nieruchomości, to przedmiotowe ustalenie planu nie stanowi przeszkody,
- h) w innych obrębach na terenie gminy np. Gęsiniec i Gościęcice oraz części obrębu Kuropatnik minimalna wielkość działki pod budynek jednorodzinny – wolnostojący ustalona jest również na poziomie 1000 m², zatem ujednolicenie wielkości minimalnej działki w obrębie Kuropatnik stanowi element wyrównania szans i prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej, w tym zapewnienia dostępu do usług i infrastruktury technicznej.

2. Do ponownie wyłożonego, w dniach od 28 sierpnia 2019 r. do 19 września 2019 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości KUROPATNIK wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo z dnia 2 września 2019 r. przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska we Wrocławiu - uwaga nie została uwzględniona.

W zakresie uwagi nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin, Rada Miejska Strzelina postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z otrzymaniem w dniu 27 sierpnia 2019 r. drogą mailową pisma Pana Tomasza Mondrzejewskiego dotyczącego zgłoszenia występowania gatunku chronionego, przedkładałam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kuropatnik.

Jak wynika z ww. pisma na terenie objętym projektem planu stwierdzono występowanie gniewosza plamistego *Coronella austriaca* - gatunku węża objętego ochroną ścisłą na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 2183). W stosunku do ww. gatunku, w myśl art. 52 ust. 1 pkt 7 oraz 8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.) i § 6 ust. 1 pkt 7 i 8 ww. rozporządzenia obowiązuje m.in. zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania oraz zakaz niszczenia, usuwania lub uszkodzania gniazd, mrowisk, nor, legowisk, żeremi, tam, tarlisk, zimowisk lub innych schronień. Ponadto gniewosz plamisty jest wymieniony w Polskiej czerwonej księdze zwierząt (2001 r.), a także na Czerwonej liście zwierząt ginących i zagrożonych w Polsce (2002 r.). W obu przypadkach nadano mu kategorię VU - narażony na wyginięcie.

Ponadto teren objęty projektem planu położony jest w granicach Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie”. Zgodnie z §3 pkt 1 ppkt 1 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. Doi. z 2010 r. Nr 40 poz. 563) na terenie ww. Zespołu wprowadza się zakaz umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.

Analiza przedłożonych danych wykazała, że osobniki ww. gatunku zaobserwowano na terenach i w okolicach planowanej zabudowy usługowej - turystycznej lub zabudowy mieszkaniowej (1Ut/M), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (45MN, 49MN) oraz dróg wewnętrznych (4KDW, 7KDW, 8KDW). Obecnie przedmiotowe tereny stanowią w przeważającej części nieużytki rolne.

Gniewosz plamisty *Coronella austriaca* jest gatunkiem termofilnym, zasiedlającym zróżnicowane środowiska — głównie otwarte, nasłonecznione tereny o heterogennej strukturze roślinności. Za pierwotne miejsca jego występowania uznaje się pobrzeża lasów, świetliste lasy, polany śródleśne, zakrzaczenia, tereny skaliste, kamieniste, brzegi cieków, wykroty, obszary z zalegającymi drzewami itp. (...) Gniewosz chętnie wnika do środowiska antropogenicznego, gdzie zasiedla ruiny domostw, opustoszałe zabudowania, usypiska kamieni, kamieniołomy, wyrobiska, hałdy, torowiska, pobocza dróg, a nawet śmietniska (Najbar B. 2012, Gniewosz plamisty *Coronella austriaca* Laurenti, 1768. W: Makomaska-Juchiewicz M., Baran P. (red.) Monitoring gatunków zwierząt. Przewodnik metodyczny. Część trzecia. Warszawa 2012, s. 521-522). Mając na uwadze, iż zmianą dotychczasowego zagospodarowania w rejonie występowania

gniewosza plamistego objęto obszar o powierzchni ok. 9 ha, realizacja ustaleń planu może wpłynąć negatywnie na stan zachowania siedliska ww. gatunku.

Wskazać przy tym należy, iż opiniując projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kuropatnik (pismem z dnia 21 czerwca 2019 r. WSI.410.266.2018.JN) tut. organ nie posiadał danych o występowaniu na przedmiotowym terenie gniewosza plamistego *Coronella austriaca*. W przedłożonej do projektu planu prognozie oddziaływania na środowisko również nie wykazano występowania ww. gatunku na obszarze objętym planem, a co za tym idzie nie oceniono oddziaływania realizacji ustaleń planu na gniewosza.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż zgodnie z art. 91 pkt 4 ustawy o ochronie przyrody do podmiotów pełniących rolę organów ochrony przyrody należy wójt, burmistrz lub prezydent miasta, w opinii tut. organu zasadne jest przeprowadzenie inwentaryzacji przyrodniczej w zakresie występowania gniewosza plamistego *Coronella austriaca* na przedmiotowym terenie, a także uwzględnienie jej wyników w trakcie procedury planistycznej poprzez ponowne sporządzenie prognozy oddziaływania na środowiska w powyższym zakresie. Prognoza winna zawierać merytoryczną analizę wpływu i oceny oddziaływania planowanego zagospodarowania na ww. gatunek, wskazywać możliwe warianty realizacji planowanego zagospodarowania z uwzględnieniem ochrony ww. stanowisk, przeanalizować ewentualne działania zapobiegawcze i minimalizujące negatywne oddziaływania ustaleń planu na gady i inne możliwe do podjęcia czynności mające na celu ochronę ww. gatunku.

Ponadto wskazuję, iż ww. piśmie Pan Tomasz Mondrzejewski poinformował tut. organ o występowaniu gniewosza plamistego *Coronella austriaca* również na innych dotychczas nieznanych stanowiskach w obrębie Gęsiniec, a także o dużym prawdopodobieństwie występowania ww. gatunku na terenie obrębu Gościęcice.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 91 ust. 4 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.), organami w zakresie ochrony przyrody są zarówno regionalny dyrektor ochrony środowiska, jak i wójt, burmistrz i prezydent miasta. W przypadku wójta, burmistrza i prezydenta miasta – rola tych organów sprowadza się co do zasady, do wydawania rozstrzygnięć na podstawie konkretnych przepisów. Przepisy ustawy o ochronie przyrody nie nakładają na te organy obowiązku sporządzenia inwentaryzacji przyrodniczej w toku procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1945 z późn. zm.).

W związku z faktem, iż przepisy obowiązującego prawa nie wskazują jednoznacznie podmiotu jako właściwego do zlecenia przeprowadzenia omawianej inwentaryzacji przyrodniczej, tut. urząd w trybie art. 10 i 13 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) wystosował pismo (znak WNU.6724.074.2019.PP.R z dnia 11 września 2019 r.) do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu z prośbą o przekazanie dokumentacji fotograficznej i topograficznej, uwiarygadniającej potencjalne występowanie gatunku chronionego, materiałów dowodzących przeanalizowanie zgłoszenia występowania gatunku chronionego do RDOŚ we Wrocławiu, np. wezwanie o uzupełnienie zgłoszenia o jakiegokolwiek materiały dowodowe, protokół z oględzin terenowych zgłaszającego lub pracowników organu, oraz inne informacje, instrukcje lub wytyczne wskazujące na zasady postępowania w przypadku zgłoszeń o domniemanym występowaniu gatunku chronionego. Odpowiedź na wyżej przedstawione pismo nie wpłynęła do tut. Urzędu.