



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 czerwca 2014 r.

Poz. 2743

UCHWAŁA NR LIV/500/14 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 27 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości MUCHOWIEC

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz w związku z uchwałą nr XIV/105/07 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Muchowiec, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Muchowiec zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmujące obszar obrębu Muchowiec oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- a) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1:2000, sporządzony na mapach zasadniczych i katastralnych, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- b) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1:2000, sporządzony na mapach katastralnych, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- d) 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, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 2. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikami.
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu.
- 3) linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemne niebędące liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
 - b) obowiązująca – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami

przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy; Z lica elewacji, określonej obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy, mogą wystawać następujące elementy: gzymsy – nie więcej niż 0,20 m, okapy – nie więcej niż 0,80 m, części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,50 m, tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.

- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu.
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe.
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.
- 7) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.
- 8) usłudze nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługi, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi).
- 9) usługi rzemiosła – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica obszaru objętego planem.
 - b) granica obszaru objętego załącznikiem graficznym nr 1.
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obszary wyłączone z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią,
 - b) odcinki dróg, na których obowiązuje urządzenie szpaleru drzew wysokich.
 - c) stanowiska zwierząt chronionych,
 - d) stanowiska roślin chronionych,
 - e) granica Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie”,
 - f) granica obszaru Natura 2000 – fragment Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Karszówek” (kod obszaru PLH020098).
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej – ścisłej (A),
 - c) strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (K),
 - d) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW),
 - e) stanowiska archeologiczne.
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) zmiana typu linii zabudowy.

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – strefa dopuszczalnej lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach rolnych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niebędące obowiązującymi ustaleniami planu i mające charakter informacyjny:

- 1) proponowany podział geodezyjny.
- 2) proponowana lokalizacja budynków.
- 3) linie elektroenergetyczne napowietrzne.
- 4) pomniki, obiekty małej architektury.
- 5) tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi od rzeki Krynki i jej dopływów.
- 6) strefa ochrony ekosystemów zrównoważonego rozwoju rzeki Krynki.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny usług – oznaczone symbolem U;
- 3) teren usług publicznych – oznaczony symbolem UP;
- 4) teren usług sportu – oznaczony symbolem US;
- 5) teren usług społecznych – schronisko dla bezdomnych zwierząt oraz hotel dla małych zwierząt, oznaczony symbolem Ush;
- 6) tereny rolne – oznaczone symbolem R;
- 7) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem RM;
- 8) tereny lasów i dolesień – oznaczone symbolem ZL;
- 9) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS;
- 10) tereny dróg klasy głównej – oznaczone symbolem KDg;
- 11) teren drogi klasy zbiorczej – oznaczony symbolem KDz;
- 12) teren drogi klasy lokalnej – oznaczony symbolem KDI;
- 13) tereny dróg klasy dojazdowej – oznaczone symbolem KDD;
- 14) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem KDw;
- 15) teren komunikacji kolejowej – oznaczony symbolem KK;
- 16) teren urządzeń kanalizacji – oznaczony symbolem K;
- 17) teren urządzeń farmy fotowoltaicznej, oznaczony symbolem EF.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku,
 - c) odbudowę budynku,
 - d) przebudowę budynku,
 - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicach Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie”, na terenie którego obowiązują zapisy uchwały nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 40, poz. 563).

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 8. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – ścisłej (A), dla zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków dec. nr 732/W z dnia 18 września 1996 r.; dawny dwór i zabudowa folwarczna ujęte są w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach której:

- 1) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną.
- 2) należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym budynek dawnego dworu, historyczne ogrodzenie, (ogród użytkowy), zabudowania folwarczne.
- 3) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne.
- 4) na terenie zespołu folwarcznego lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów; obowiązuje nawiązanie do cech historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.
- 5) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół; napowietrzne linie powinny zostać docelowo usunięte; rozbudowę, budowę nowych linii energetycznych i telekomunikacyjnych projektować jako kablowe.
- 6) dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Ustala strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (K), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach, której:

- 1) w przypadku modernizacji, rozbudowy, przebudowy obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; W przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią.
- 2) nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły i użytych materiałów
- 3) maksymalna wysokość nowo realizowanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9 m.
- 4) w nowo realizowanej zabudowie mieszkaniowej należy stosować dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blacho dachówką w kolorze ceglastym.
- 5) należy zachować nasadzenia przydrożne.
- 6) należy usunąć obiekty dysharmonizujące.
- 7) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np.: siding) jako elewacyjnych materiałów okładzinowych.
- 8) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych. Forma, materiał i wysokość ogrodzenia powinna nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń.
- 9) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.
- 10) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów.

§ 10. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW), obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych oraz miejscowości o metryce średniowiecznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach, której ustala się – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące **obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków** oznaczone na rysunku planu.

- 1) Zespół dworski (dec. nr 732/W z dnia 18 września 1996 r.):
 - a) Dwór, ob. dom mieszkalny nr 42, poł. XVIII, XIX, XX w.,
 - b) Oficyna mieszkalna I, nr 40, ok. 1900 r.,
 - c) Oficyna mieszkalna II, nr, ok. 1880 r.,
 - d) Obora, nr 42, ok. 1880 r.,

- e) Gorzelnia, ob. Obora, nr 42, ok.1862 r.,
 - f) Spichlerz, nr 42, XVIII, p. XX w.,
 - g) Stodoła I, nr 42, k. XIX w.,
 - h) Stodoła II, nr 42, k. XIX w.,
 - i) Stodoła III, nr 42, k. XIX w.,
 - j) Stodoła IV, nr 42, k. XIX w.,
 - k) Mur graniczny,
 - l) Teren sadu i ogrodów gospodarczych.
- 2) Dom mieszkalny nr 13, k. XIX w.
 - 3) Dom mieszkalny nr 16, k. XIX w.
 - 4) Dom mieszkalny nr 19, ok. 1900 r.
 - 5) Dom mieszkalny nr 20, ok. 1860 r.
 - 6) Dom mieszkalny nr 21, k. XIX w.
 - 7) Dom mieszkalny nr 22, ok. 1900r
 - 8) Dom mieszkalny nr 26, ok. 1900 r., stodoła, nr 26, ok.1900 r.

2. Dla obiektów objętych ochroną obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane.
- 2) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny.
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku. W przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku.
- 4) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych.
- 5) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”.
- 6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego.
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.
- 8) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące chronione stanowiska archeologiczne:

- 1) 1/9/87-30AZP – ślad osadnictwa z okresu neolitu
- 2) 2/10/87-30AZP – ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej.

2. Dla chronionych stanowisk archeologicznych, ustala się:

- 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się zalesiania gruntów ornych w obszarach stanowisk archeologicznych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN1 do MN3.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym i bliźniaczym; dodatkowo na terenie MN1 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej.
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 40% powierzchni zabudowy na działce,
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 38°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową kolorze ceglastym.
- 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
- 3) wysokość nowo realizowanych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.

- 4) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż – 0,3.
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,6.
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,5.
- 8) zakazuje się stosowania:
 - a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
 - b) od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na mieszkanie.
 - b) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 10) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w następujących odległościach, mierzonych od linii rozgraniczającej drogi:
 - a) 6 m od drogi dojazdowej KDd4,
 - b) 10 m od drogi głównej KDg3,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDw.
- 11) na terenie oznaczonym symbolem MN1 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio i w zbliżeniu do granicy działek.
- 12) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 13) ustala się zakaz lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 14) ograniczenia określone w pkt 13 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 15) wyznacza się obszary wolne od zabudowy obowiązkowo zagospodarowane zielenią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 16) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 17) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 18) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.
- 19) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- 20) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 21) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 22) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.

- 23) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 24) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 25) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 26) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 27) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 28) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
- 29) rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekątnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 30) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 31) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN4 do MN12,

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 40% powierzchni zabudowy na działce,
 - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
 - d) na terenie **MN4 i MN9** zabudowa wielorodzinna.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 38°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową kolorze ceglastym.
- 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
- 3) wysokość nowo realizowanych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych.
- 5) budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż – 0,4.
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8.
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,4.
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na mieszkanie,
 - b) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług.
- 10) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w następujących odległościach, mierzonych od linii rozgraniczającej drogi:
 - a) 6 m od drogi dojazdowej KDd4 na terenach oznaczonych MN8, MN9,
 - b) 4 m od drogi dojazdowej KDd4 na terenach oznaczonych MN10, MN11,
 - c) 10 m od drogi głównej KDg1,
- 11) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 900 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 12) ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 40 jednostek przeliczeniowych DJP.

- 13) na rysunku planu wyznaczono granicę obszaru zalewu wodami Q1% – terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi, dla których brak jest prawomocnej decyzji; w przypadku, jeżeli zostanie dla tego obszaru ustanowiona prawomocna decyzja, jej ustalenia staną się wiążące dla niniejszego planu.
- 14) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 15) ustala się zakaz lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 16) ograniczenia określone w pkt 16 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 17) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 18) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 19) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- 20) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 21) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 22) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.
- 23) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 24) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 25) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 26) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 27) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 28) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
- 29) rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekąźnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 30) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 31) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U1, U2, U3.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) usługi rzemiosła,
 - c) obsługa produkcji rolnej, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa na terenach oznaczonych symbolem U1, U2.
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej),
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 38°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
- 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.

- 3) wysokość nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 9m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
- 4) budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem.
- 5) dla obiektów gospodarczych służących do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu oraz płodów rolnych, o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20° – 45° .
- 6) dopuszcza się lokalizowanie wiat rolniczych na tyłach istniejącej zabudowy, dla których nie obowiązują ograniczenia dotyczących nachylenia połaci; wysokość tego typu obiektów nie może przekroczyć 6 m.
- 7) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych.
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż:
 - a) 0,3 na terenie oznaczonym symbolem U1, U2,
 - b) 0,4 na terenie oznaczonym symbolem U3.
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) 0,7 na terenie oznaczonym symbolem U1, U2,
 - b) 0,8 na terenie oznaczonym symbolem U3.
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,3.
- 11) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
- 13) ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 100 jednostek przeliczeniowych DJP.
- 14) ustala się zakaz lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 15) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 16) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15° .
- 17) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 18) ścieki bytowo - gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- 19) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 20) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 21) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.
- 22) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 23) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 24) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 25) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 26) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 27) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

- 28) rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 29) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 30) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza.

§ 16. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi sportu, place zabaw.
 - 2) uzupełniające: lokalizacja innych funkcji publicznych, zieleni, obiekty socjalne i technicznego wyposażenia, komunikacja, parkingi, urządzenia towarzyszące.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się budowę dwóch budynków związanych z funkcją podstawową terenu (szatnie, sanitariaty, siedziba klubu sportowego).
 - 2) wysokość nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 7m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze użytkowe.
 - 3) budynki z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 38°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
 - 4) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi KDd2, jak na rysunku planu.
 - 6) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) obowiązują następujące zasady umieszczania nośników reklamowych: zakazuje się umieszczania nośników reklamowych nie związanych z bezpośrednio z danym obiektem, powierzchnia reklam, montowanych na budynkach i ogrodzeniach posesji, nie może przekroczyć 1,5 m², powierzchnia reklam wolno stojących nie może przekroczyć 2,5 m², kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku,
 - c) dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) plenerowe obiekty handlowo-usługowe.
 - 7) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
 - 8) działalność realizowana w granicach terenu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu oraz zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych.
 - 9) na rysunku planu wyznaczono granicę obszaru zalewu wodami Q1% – terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi, dla których brak jest prawomocnej decyzji; w przypadku, jeżeli zostanie dla tego obszaru ustanowiona prawomocna decyzja, jej ustalenia staną się wiążące dla niniejszego planu.
 - 10) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 17. 1. Wyznacza się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem UP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi publiczne, w tym świetlica, biblioteka itp.
 - 2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się przekształcenie terenu pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale 38°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
 - 3) wysokość nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż – 0,4.

- 5) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8.
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,4.
- 7) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych.
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
- 9) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) obowiązują następujące zasady umieszczania nośników reklamowych: zakazuje się umieszczania nośników reklamowych nie związanych z bezpośrednio z danym obiektem, powierzchnia reklam, montowanych na budynkach i ogrodzeniach posesji, nie może przekroczyć $1,5 \text{ m}^2$, powierzchnia reklam wolno stojących nie może przekroczyć $2,5 \text{ m}^2$, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku.
- 10) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2 ,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15° .
- 11) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 12) ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- 13) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 14) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora.
- 15) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.
- 16) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 18) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 19) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 20) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 21) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 22) rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekątnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 23) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 24) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza.

§ 18. 1. Wyznacza się teren usług społecznych – schroniska dla bezdomnych zwierząt i hotelu dla małych zwierząt, oznaczony na rysunku planu symbolem Ush.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – schronisko dla bezdomnych zwierząt wraz z niezbędną infrastrukturą.
- 2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zabudowę przeznaczoną na stały pobyt zwierząt (w tym budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi do celów opieki weterynaryjnej i sal zabiegowych oraz spalarni zwierząt padłych), budynki administracyjno-biurowe z zapleczem, budynki gospodarczo-garażowe, budynki usługowe oraz obiekty małej architektury, wiaty i utwardzone wybiegi dla zwierząt; w budynkach administracyjno-biurowych do-

puszcza się wydzielanie mieszkań dla pracowników schroniska i pomieszczeń przeznaczonych do celów socjalnych.

- 2) wysokość nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 12 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze użytkowe.
- 3) teren schroniska i hotelu powinien być ogrodzony, i zabezpieczony przed dostępem zwierząt z zewnątrz.
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi KDd6, jak na rysunku planu
- 5) obszar znajdujący się wokół ogrodzenia należy obowiązkowo zagospodarować pasem o szerokości, co najmniej 10 m zieleni wielopiętrowej, w części zimozielonej (drzewa i krzewy).
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż – 0,3.
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,6.
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż – 0,5.
- 9) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych.
- 10) zaopatrzenie w wodę:
 - a) przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) dopuszcza się indywidualne ujęcie wody (studnię głębinową), zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) ścieki bytowo-gospodarskie docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
- 12) w przypadku produkcji ścieków o ponadnormatywnym zanieczyszczeniu lub składzie odbiegającym od składu ścieków bytowo-gospodarskich należy je zgodnie z przepisami odrębnymi bezwzględnie podczyścić na własnym terenie przed wpuszczeniem ścieków do kanalizacji gminnej.
- 13) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 14) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.
- 15) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 16) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 17) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 18) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 19) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 20) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 21) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 22) rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekątnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 23) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 24) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem R1 do R28.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny rolne.
- 2) uzupełniające – cieki wodne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rolne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. Wyjątek stanowią tereny znajdujące się w strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy zagrodowej z wyłączeniem budynków mieszkalnych.

- 2) dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych.
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej – po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów istniejących sieci.
- 4) dopuszcza się lokalizację komunalnych ujęć wód podziemnych (studni) oraz związanych z nimi urządzeń służących celom zaopatrzenia w wodę.
- 5) rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) dopuszcza się wypełnienie występujących zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
- 7) wzdłuż rowów melioracyjnych zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych.
- 8) na terenach, na których występują stanowiska fauny i flory chronionej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, które określają przepisy odrębne.
- 9) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajdują się w zasięgu obszaru Natura 2000 – fragment Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Karszówek” (kod obszaru PLH020098), dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33–39 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody (Dz. U. 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).
- 10) wyznacza się obszar przeznaczony obowiązkowo do zagospodarowania zielenią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; nasadzenia zieleni z użyciem gatunków zimozielonych nie mogą być niższe niż 3m.

4. W granicach terenów rolnych występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1%, oznaczone na rysunku planu, dla których określa się:

- 1) do czasu ustanowienia obszarów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią, wprowadza się na obszarze objętym zasięgiem zalewu wodami Q1% zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności:
 - a) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
 - c) wznoszenia obiektów budowlanych,
 - d) zmiany ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów.
- 2) na obszarze objętym zasięgiem wodami Q1%, dopuszcza się:
 - a) lokalizację plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - b) wykonywanie robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu,
 - c) lokalizację urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.
- 3) w przypadku ustanowienia obszarów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią, ich zasięgi, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów wynikające z decyzji staną się wiążące dla niniejszego planu i nadrzędne nad ustaleniami zawartymi w ust. 1.

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające:
 - a) gospodarstwo agroturystyczne,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym,
- 2) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 38°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową kolorze ceglastym.
- 3) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
- 4) wysokość nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 9m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.

- 5) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż – 0,4;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8.
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,4;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie;
- 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu;
- 11) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 900 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 12) ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 40 jednostek przeliczeniowych DJP;
- 13) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 14) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt. 15, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 15) ograniczenia określone w pkt 14 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 16) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów, i surowców wtórnych;
- 17) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 19) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 20) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 21) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
- 22) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowu odwadniającego drogę publiczną;
- 24) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
- 25) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 26) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 27) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 28) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 29) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 30) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) nie powodujących zanieczyszczenia powietrza.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem ZL1 do ZL3.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: lasy i dolesienia.
- 2) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem ZL3.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolem ZL1, ZL2, ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną.
 - 2) dopuszcza się prowadzenie pieszo – rowerowych ciągów spacerowych.

§ 22. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem od WS1 do WS9.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: rzeki, ciek i rowy melioracyjne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne;
- 3) należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń gospodarki wodnej;
- 4) ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania do wód nieoczyszczonych ścieków bytowych i gospodarczych.
- 5) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajdują się w zasięgu obszaru Natura 2000 – fragment Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Karszówek” (kod obszaru PLH020098), dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33-39 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody (Dz. U. 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).
- 6) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy głównej G1/2 w ciągu drogi wojewódzkiej nr 378, oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDg1 do KDg4;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej głównej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy.
- 3) lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) ustala się obowiązek lokalizacji ścieżek rowerowych.
- 5) na terenach zabudowanych ustala się obowiązek lokalizacji obustronnych chodników.
- 6) na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizacja urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu pieszo (pasy, światła, płotki).
- 7) ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
- 8) wyznacza się odcinki dróg, na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej.
- 9) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 10) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 11) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi poza jezdnią za zgodą zarządcy drogi.
- 12) linia zabudowy na obszarze zabudowanym minimum 10m od linii rozgraniczającej drogi oraz ze względu na istniejącą zabudowę zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i odpowiednio 20 m poza obszarem zabudowanym.
- 13) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 24. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 47 313, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDz.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej zbiorczej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 4) dopuszcza się lokalizację zatok, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, elementów małej architektury.
- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 6) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.
- 7) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 25. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 47 391, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej lokalnej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
2. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
3. Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
4. Dopuszcza się lokalizację zatok, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, elementów małej architektury.
5. Dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
6. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.
7. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDd1 do KDd8,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej dojazdowej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
- 2) ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.
- 5) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika.
- 6) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.
- 7) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno – inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 8) wyznacza się odcinki dróg, na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej, w odstępach nie mniejszych, niż co 12 m.
- 9) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.
- 10) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 27. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDw.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji wewnętrznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.
- 4) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 28. 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem KK.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) teren komunikacji kolejowej, związany z nieczynną linią kolejową relacji Brzeg-Strzelin;
 - b) w przypadku likwidacji terenu komunikacji kolejowej dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu: droga lokalna w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń, turystyczna ścieżka pieszo-rowerowa wraz z zielenią i obiektami małej architektury, zabudowa mieszkaniowa ograniczona do istniejącego budynku kolejowego (przy skrzyżowaniu dawnej linii kolejowej z drogą wojewódzką nr 378).
 - 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym.

- 2) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku nasadzeń zieleni w sąsiedztwie przejazdów drogowo-kolejowych z zachowaniem obszarów widoczności.
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
- 4) w przypadku likwidacji terenu komunikacji kolejowej, ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu drogi lokalnej:
 - a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu;
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi lokalnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren drogi uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje: szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje), poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej, wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony), zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności.
- 5) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 29. 1. Wyznacza się teren urządzeń kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: urządzenia kanalizacji.
- 2) uzupełniające: zieleni i urządzenia towarzyszące.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.
- 2) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 30. 1. Wyznacza się teren urządzeń farmy fotowoltaicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem EF.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: produkcja energii elektrycznej wykorzystującej promieniowanie słoneczne z użyciem systemu fotowoltaicznego.
- 2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące i zieleni.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zabudowa systemami fotowoltaicznymi o mocy nieprzekraczającej 7,5 MW.
- 2) odległość obiektów od granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych w obrębie terenu.
- 4) zakaz umieszczania reklam, za wyjątkiem znaków firmowych, informacji o producencie, wykonawcy lub zarządcy.
- 5) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 31. 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:

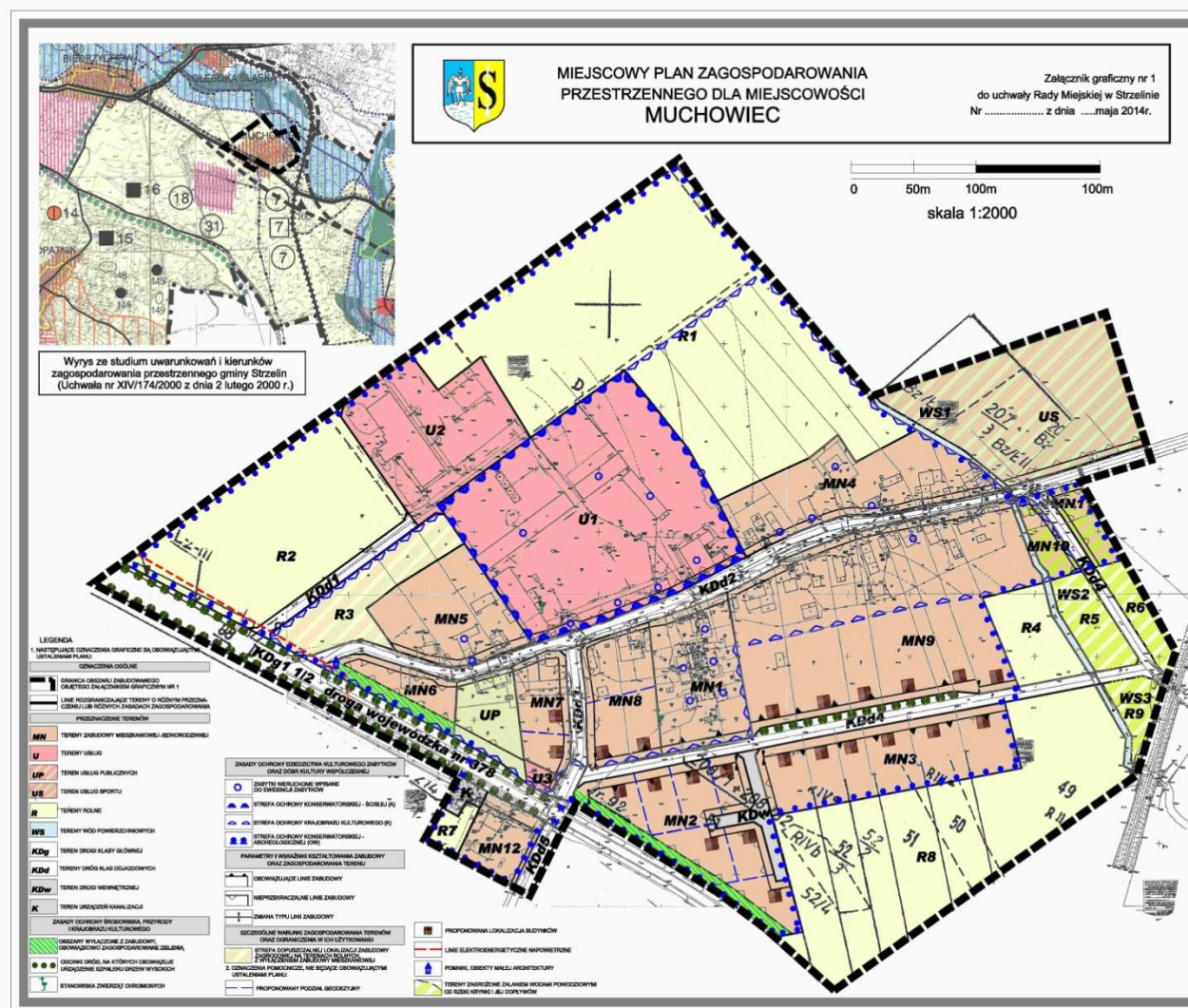
- 1) 5% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, U, RM, KDw, EF.
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami: US, UP, USh, R, ZL, WS, KDg, KDz, KDI, KDd, KK, K.

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

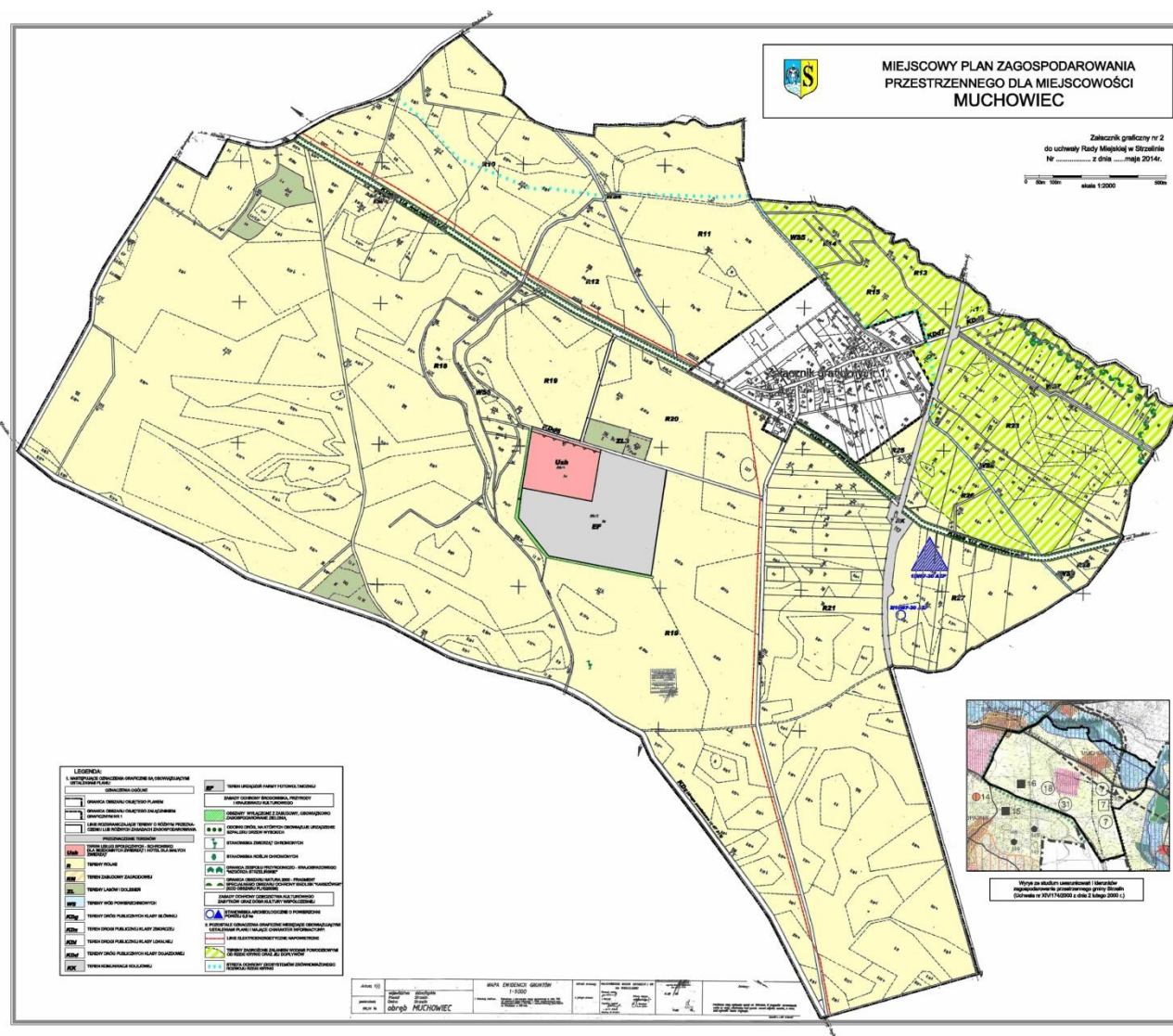
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Strzelin.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej Strzelina:
M. Siedlarz

Załącznik nr 1 do uchwały nr LIV/500/14
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 maja
2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr LIV/500/14
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 maja
2014 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr LIV/500/14
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 maja
2014 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag wniesionych podczas wyłożenie do publicznego wglądu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 4 do uchwały nr LIV/500/14
Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 maja
2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Muchowiec, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg gminnych publicznych.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji o których mowa w § 1 będą:

- 1) Środki własne gminy;
- 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) Środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) Kredyty bankowe;
- 5) Emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin