



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 października 2019 r.

Poz. 5774

UCHWAŁA NR XII/153/19 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 24 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. 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 X/120/15 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ I, 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 części obrębu ewidencyjnego wsi Gęsiniec.

2. Granice 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 lub usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;

- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone symbolem MM;
- 6) teren zabudowy usługowej - turystycznej lub zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem Ut/M;
- 7) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 8) tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne, oznaczone symbolem Up;
- 9) teren zabudowy usługowej – obiekt kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 10) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej, oznaczony symbolem U/P;
- 11) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 13) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 14) teren drogi publicznej - droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 15) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 16) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 17) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem KDtr;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 19) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem KPJ;
- 20) tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy gospodarczej związanej z gospodarstwem rolnym, oznaczone symbolem RZ;
- 21) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 22) teren lasu z dopuszczeniem obiektów obsługi turystyki, oznaczony symbolem ZL/T;
- 23) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 24) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – ciekі wodne, oznaczone symbolem WSc;
- 25) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolem WSz.

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

- 1) granice 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 Strzełińskie";
- 5) granica Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego "Wzgórza Strzełińskie";
- 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) pomniki przyrody;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia;
- 11) złoże kopaliny pospolitej "Strzegów – Gęsiniec";
- 12) szpalery drzew;

13) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

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

§ 4. Ilekroć 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 (w tym stacji transformatorowych) 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 niezmieniające 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) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o podstawowej funkcji mieszkaniowej lub w jego dobudowanej części;
- 10) „drogach transportu rolnego” – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych;
- 11) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 12) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach, w miejscach dojazdów i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;

- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
- 4) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę;
- 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) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu należy zachować lub uzupełnić szpalery drzew;
- 9) 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 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zamierzenia inwestycyjne nie mogą zagrażać pomnikom przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę ich ochrony.

§ 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 Gęsiniec, przysiółka Gliczyny oraz zachodnią część wsi Gościęcice Średnie, 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 historycznej zabudowy miejscowości,
 - 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 technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - h) zakaz lokalizowania wolno stojących silosów (dopuszczalne obudowane - w budynkach lub na tyłach zabudowy o wysokości nieprzekraczającej sąsiednich budynków);
- 3) ustala się ochronę obszarów figurujących w wykazie zabytków, historycznych układów ruralistycznych obejmujących obszary wsi Gęsiniec, przysiółka Gliczyny oraz zachodnią część wsi Gościęcice Średnie, równoznaczne ze strefami ochrony konserwatorskiej „B” historycznych układów ruralistycznych;
 - 4) ustala się dwie strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczne z obszarami ujętymi w wykazie zabytków archeologicznych, wyznaczone na rysunku planu;
 - 5) w strefach, o których mowa w pkt 4 obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych:
 - a) 1/26/87-29 AZP rejestr zabytków nr 827/Arch/1976 z 22 marca 1976 r. - nieokreślona funkcja z okresu pradziejów, ślad osadniczy z epoki kamienia i punkt osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza,
 - b) 2/27/87-29 AZP - ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza;
 - 7) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 6 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 KDZ, 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) w granicach określonych na rysunku planu występuje Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Wzgórza Strzebińskie", na obszarze, którego obowiązują zapisy uchwały nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. nr 40, poz. 563);
- 3) na obszarze określonym na rysunku planu występuje złożo kopaliny pospolitej „Strzegów – Gęsiniec” KD 1064;
- 4) w miejscach określonych na rysunku planu występują pomniki przyrody, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

- 5) na obszarze objętym planem nie występują:
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - tereny górnicze,
 - obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) z uwagi na brak obszarów i terenów wymienionych w pkt 5 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:

- dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek;
- dla terenów innych niż rolnicze i leśne, gdzie w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 metry,
 - 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.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: 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 i krzewów powyżej 3 metrów.

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

- dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 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;
- w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 metrów;
- w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m;
- realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- należy zapewnić miejsca do parkowania 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 dystrybucyjnych 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 dystrybucyjnej 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 połaci 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) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę pozarolniczą dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, 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 dystrybucyjnej 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 kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową 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.

§ 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 zglądy 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 zglądy;
- 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 62MN.

- 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 urządzone, 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 dwuspadowych symetrycznych 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 jednorodziną, 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, z zastrzeżeniem pkt 2, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - c) 200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;
- 2) ustala się, że dla terenów **13MN**, **23MN**, **54MN** 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 – wolno stojącej,
 - b) 10 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - c) 6 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;
- 4) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

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 – wolno stojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - c) 200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej;
- 2) dla terenów **13MN**, **23MN**, **54MN** wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami od **1MN/U** do **7MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojące lub wbudowane usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, zbiorniki wodne, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarza;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji: wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów składowych i magazynowych, punktów do zbierania i przeładunku odpadów, obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów, obiektów związanych z dystrybucją paliw, punktów związanych z obróbką kamienia, metali lub tworzyw sztucznych.

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 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 ceglonym, matowym;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10 i 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 ceglonym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, dla terenu **3MN/U** dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek 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) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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 – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - c) 200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;
- 2) ustala się, że dla terenu 7MN/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 – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 10 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - c) 6 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;
- 4) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

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 – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - c) 200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej;

- 2) dla terenu 7MN/U wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami **1MW**, **2MW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń 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 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 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 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) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami od 1RM do 26RM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń 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 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 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 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) 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 potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej oznaczone symbolami od **1MM** do **34MM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa lub usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, zabudowa gospodarcza, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji: wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów składowych i magazynowych, punktów do zbierania i przeładunku odpadów, obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów, obiektów związanych z dystrybucją paliw, punktów związanych z obróbką kamienia, metali lub tworzyw sztucznych.

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) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie 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 – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - c) 200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej;
- 2) ustala się, że dla terenu **34MM** wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:
 - a) 20 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 10 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - c) 6 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej;
- 4) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 23.1. Ustala się teren zabudowy usługowej – turystycznej lub zabudowy mieszkaniowej oznaczony symbolem **1Ut/M**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – turystyczna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, 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, 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 publicznych 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.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, obiekty sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji: wielokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów składowych i magazynowych, punktów do zbierania i przeładunku odpadów, obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów, obiektów związanych z dystrybucją paliw, punktów związanych z obróbką kamienia, metali lub tworzyw sztucznych.

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 10 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 10, 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 ceglonym, matowym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 11) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 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) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

§ 25. 1. Ustala się 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, zieleń 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 9 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) 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) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – obiekt kultu religijnego oznaczony symbolem **1Uk**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty kultu religijnego 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 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, 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 ceglonym, 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 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 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 obowiązuje następujące ustalenia:

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

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej lub składowo-magazynowej oznaczony symbolem **1U/P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna, zabudowa składowa i magazynowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, obiekty związane z obsługą usług i produkcji;
- 3) w zakresie usług, zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych 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 obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,1;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;

- 9) 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) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych,
 - b) 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych.

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

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

§ 28. 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami **1US, 2US**.

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, 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 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, brązowym, 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 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 29. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami od **1ZP** do **13ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zieleni urządzonej – parki wiejskie oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia sportowo-rekreacyjne na zasadach określonych w przepisach odrębnych, 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 zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%.

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

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

§ 30. 1. Ustala się 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: zieleni urządzonej.

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, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;

7) 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, 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.

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 publicznych 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 teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem **1KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;
- 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 obowiązuje następujące ustalenie: szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**.

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 istniejących dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 33. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **16KDD**.

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

§ 34. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami od **1KDtr** do **11KDtr**.

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 **1KDtr, 2KDtr, 3KDtr, 5KDtr** szerokość istniejącej drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **9KDtr** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów **4KDtr, 6KDtr, 7KDtr, 8KDtr** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenów **10KDtr, 11KDtr** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **58KDW**.

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 **1KDW, 2KDW, 10KDW, 16KDW, 17KDW, 19KDW, 22KDW, 23KDW, 31KDW, 34KDW, 35KDW, 51KDW, 52KDW, 54KDW, 58KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów **55KDW, 56KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenów **3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 20KDW, 21KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 32KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 50KDW, 53KDW, 57KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenów **18KDW, 27KDW, 33KDW, 39KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu **40KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 36. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnymi, oznaczone symbolami od **1KPJ** do **15KPJ**.

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, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 7KPJ, 9KPJ, 10KPJ, 11KPJ, 12KPJ, 13KPJ, 14KPJ** szerokość istniejących ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **3KPJ, 15KPJ** szerokość ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających ustala się na 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **8KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. 1. Ustala się tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy gospodarczej związanej z gospodarstwem rolnym oznaczone symbolami **1RZ, 2RZ**.

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 urządzonea.

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 połąci dachowych od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglącym, brązowym, 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.

§ 38. 1. Ustala się tereny rolnicze oznaczone symbolami od **1R** do **17R**.

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.

§ 39. 1. Ustala się teren lasu z dopuszczeniem obiektów obsługi turystyki, oznaczony symbolem **1ZL/T**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu ustala się na: lasy (w tym urządzenia turystyczne, drogi leśne i parkingi leśne).

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) nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;
- 4) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,3;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 metrów;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich 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.

§ 40. 1. Ustala się tereny lasów oznaczone symbolami od **1ZL** do **7ZL**.

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 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, oraz obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 41. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - cieki wodne, oznaczone symbolami od **1WSc** do **3WSc**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na: cieki wodne, zieleń.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków, oraz urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 42. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami od **1WSz** do **12WSz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na: zbiorniki wodne, zieleń.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków, oraz urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 43. 1. Ustala się teren śródlądowych wód powierzchniowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem **13WSz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zbiorniki wodne, zielen;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze do obsługi stawów hodowlanych, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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 0,005;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,03;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych na 8 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację kładek i mostków, oraz urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

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.

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 Strzelina.

§ 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 XII/153/19
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 24 września 2019 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ I, 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 XII/153/19
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 24 września 2019 r.

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

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

1. Do wyłożonego, w dniach od 13 lutego 2019 r. do 6 marca 2019 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły:

- 1) 3 pisma z dnia 5 marca 2019 r. złożone przez mieszkańców gminy Strzelin - uwagi zostały uwzględnione;
- 2) pismo z dnia 19 marca 2019 r. przez mieszkańca gminy Strzelin - uwaga nie została uwzględniona;
- 3) pismo z dnia 19 marca 2019 r. przez mieszkańców gminy Strzelin zawierające 2 uwagi: uwagi nie zostały uwzględnione;
- 4) pismo z dnia 20 marca 2019 r. przez mieszkańca gminy Strzelin: uwaga została uwzględniona;
- 5) pismo z dnia 15 marca 2019 r. (wpłynęło 21.03.2019) przez od TAURON Dystrybucja S.A., zawierające odwołanie do pisma nr TD/OWR/OMR/2018-06-12/0000004 z dnia 12 czerwca 2018 r. (opinia do planu) zawierające 3 punkty, z których tylko 1 stanowi uwagę podlegającą rozstrzygnięciu do rozstrzygnięcia: uwaga nie została uwzględniona.

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

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 2:

Zastrzeżenie do planu zagospodarowania przestrzennego Gęsiniec. Kosztem działki nr 71/25 ark. I obręb Gęsiniec wyznaczono drogę wewnętrzną. Zgłaszam sprzeciw dotyczący wyznaczenia drogi na mojej działce. Proszę o jej przesunięcie.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie alternatywnych rozwiązań układu komunikacyjnego w sąsiedztwie działki objętej uwagą zdecydowano o podtrzymaniu projektowanego przebiegu drogi wewnętrznej. Przesunięcie projektowej drogi wewnętrznej w kierunku północnym, bezpośrednio przy granicy dz. nr 71/25, skutkowałoby utworzeniem dróg wewnętrznych mijających się z obu wlotów, co mogłoby prowadzić do utrudnień w ruchu dla przyszłych użytkowników planowanego osiedla i obniżenia poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Treść 2 uwag z pisma, o którym mowa w pkt 3:

1. *Działka nr 105 będąca naszą własnością jest użytkowana jako łąka – w projekcie jest oznaczona 5ZP – tereny zieleni urządzonej. Wnosimy o utrzymanie w/w terenu jako łąki.*

2. *Projektowana szerokość ulic Tęczowej i Widokowej wynosi 10 m. Wnioskujemy o zachowanie obecnej szerokości obu dróg. Jesteśmy właścicielami działek nr 105 oraz 163/1, w związku z planowanym przeznaczeniem obu dróg stracimy znaczną część powierzchni naszych działek.*

Uwagi pozostają nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Ad 1. Planowane przeznaczenie części działki nr 105 na teren zieleni urządzonej (parki wiejskie oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) jest podtrzymaniem zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gęsinię (uchwała nr XV/160/2003 z dnia 18 grudnia 2003 r.). Należy jednak zaznaczyć, że projektowane przeznaczenie terenu nie wyklucza możliwości użytkowania części działki nr 105 w dotychczasowym, rolniczym charakterze (łąka).

Ad 2. Po analizie zapisów projektu miejscowego planu oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘSINIĘC „C” (obejmującego część obszaru obrębu Gęsinię) stwierdzono, że projektowane poszerzenia ulic Tęczowej i Widokowej wynikają z umożliwienia dostosowania parametrów technicznych tych dróg dojazdowych w przypadku ich przyszłej modernizacji. W sąsiedztwie ulicy Tęczowej i Widokowej zostały zaplanowane tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a omawiane ulice będą stanowić ważniejszą część układu komunikacyjnego tej części miejscowości. Zamierzenie te zostały już usankcjonowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego GĘSINIĘC „C” i obowiązują od 2011 roku.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 5:

(...)

1. *Jako OSD stosujemy do budowy standardowe dostępne na rynku urządzenia elektroenergetyczne tj. stacje transformatorowe, zestawy złączowe itp. W związku powyższym zapis § 7 ust. 2 lit. g (Gęsinię, Gościęcice, Kuropatnik) oraz lit. h (Strzelin) może spowodować brak możliwości budowy, rozbudowy oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych. Wprowadzenie ww. zapisów w planie w skrajnych przypadkach może skutkować brakiem możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną.*

(...)

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zapis ten wynika z wymogów narzuconych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu i dotyczy wyłącznie obszaru w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej. Z punktu widzenia ochrony historycznego krajobrazu kulturowego miejscowości zachowanie tego ustalenia jest zasadne.

2. Do ponownie wyłożonego, w dniach od 24 kwietnia 2019 r. do 15 maja 2019 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIĘC wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły pisma:

1) z dnia 6 maja 2019 r. przez Sołtysa i Radę Sołecką miejscowości Gęsinię:

- a) uwagi zostały uwzględnione w zakresie dz. nr 300/3, 301/1, 288/1, 288/3, 288/4, 269/1, 270,
- b) uwagi nie zostały uwzględnione w zakresie dz. nr 587, 589, 591/2, 591/3, 592, 233, 234;

2) z dnia 6 maja 2019 r. przez mieszkańca gminy Strzelin:

- a) uwagi zostały uwzględnione w zakresie dz. nr 300/3, 301/1, 288/1, 288/3, 288/4, 269/1, 270,
- b) uwaga nie została uwzględniona w zakresie dz. nr 233, 234;

3) z dnia 6 maja 2019 r. przez mieszkańców gminy Strzelin:

- a) uwaga została uwzględniona w zakresie dz. nr 269/1, 270,
- b) uwaga nie została uwzględniona w zakresie dz. nr 233, 234;

4) z dnia 6 maja 2019 r. przez mieszkańca gminy Strzelin:

- a) uwagi zostały uwzględnione w zakresie dz. nr 300/3, 301/1, 288/1, 288/3, 288/4, 269/1, 270,
- b) uwaga nie została uwzględniona w zakresie dz. nr 233, 234;

5) z dnia 6 maja 2019 r. przez mieszkańca gminy Strzelin:

- a) uwagi zostały uwzględnione w zakresie dz. nr 300/3, 301/1, 288/1, 288/3, 288/4, 269/1, 270,

- b) uwaga nie została uwzględniona w zakresie dz. nr 233, 234;
- 6) z dnia 26 kwietnia 2019 r. (wpłynęło 6 maja 2019 r.) przez mieszkańców gminy Strzelin:
- a) uwagi zostały uwzględnione w zakresie dz. nr 300/3, 301/1, 269/1, 270,
 - b) uwaga nie została uwzględniona w zakresie dz. nr 233, 234;
- 7) z dnia 6 maja 2019 r. (wpłynęło 7 maja 2019 r.) przez mieszkankę gminy Strzelin:
- a) uwaga została uwzględniona w zakresie dz. nr 269/1, 270,
 - b) uwaga nie została uwzględniona w zakresie dz. nr 233, 234;
- 8) z dnia 6 maja 2019 r. (wpłynęło 7 maja 2019 r.) przez mieszkańca gminy Strzelin:
- a) uwaga została uwzględniona w zakresie dz. nr 269/1, 270,
 - b) uwaga nie została uwzględniona w zakresie dz. nr 233, 234;
- 9) z dnia 8 maja 2019 r. przez mieszkańców gminy Strzelin: uwaga została uwzględniona;
- 10) z dnia 6 maja 2019 r. (wpłynęło 8 maja 2019 r.) przez mieszkańca gminy Strzelin:
- a) uwaga została uwzględniona w zakresie dz. nr 269/1, 270,
 - b) uwaga nie została uwzględniona w zakresie dz. nr 233, 234;
- 11) z dnia 26 maja 2019 r. (wpłynęło 28 maja 2019 r.) przez mieszkankę gminy Strzelin:
- a) uwaga została uwzględniona w zakresie szpaleru drzew wzdłuż terenu 1KDZ,
 - b) uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie istniejącej zabudowy na terenach obowiązywania przeznaczenia MR/MN,
 - c) uwagi nie zostały uwzględnione w zakresie zakazu zabudowy i dodatkowych zapisów ochrony siedliska w miejscu potencjalnego występowania gniewosza plamistego, bliżej nieokreślonych dodatkowych zapisów ochrony krajobrazu, korytarzy ekologicznych, zachowania struktury przestrzennej wsi oraz opracowania strategii ochrony budynków o architekturze charakterystycznej dla osadnictwa Braci Czeskich na terenie gminy Strzelin;
- 12) z dnia 29 maja 2019 r. przez mieszkańca gminy Strzelin: uwaga została uwzględniona;
- 13) z dnia 29 maja 2019 r. przez mieszkańców gminy Strzelin:
- a) uwaga została uwzględniona w zakresie części działki nr 261/2,
 - b) uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie przywrócenia obowiązującego przeznaczenia MR/MN na działce nr 261/1,
 - c) uwaga nie została uwzględniona w zakresie udostępnienia projektu w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Strzelin.

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

Przedmiot nieuwzględnionych uwag z pisma, o którym mowa w pkt 1:

Propozycja zmiany przeznaczenia:

- dla działek nr 587, 589, 591/2, 591/3, 592 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U) na teren lasu z dopuszczeniem obiektów obsługi turystyki,
- dla działek nr 233, 234 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwagi pozostają nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie negatywne ze względu na sprzeciw właściciela nieruchomości i jednocześnie mieszkańca miejscowości Gęsiniec. Dopuszczenie zabudowy usługowej na tym terenie wiąże się z umożliwieniem realizacji nieuciążliwej działalności usługowej, co zostało doprecyzowane dodatkowymi zapisami w miejscowym planie - dodatkowe wykluczenia określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności.

Rozpatrzenie negatywne ze względu na podtrzymanie wnioskowanego przeznaczenia przez właściciela nieruchomości. Dokonano jednak ograniczeń w zakresie określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności.

Przedmiot nieuwzględnionej uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 2:

Propozycja zmiany przeznaczenia dla działek nr 233, 234 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie negatywne ze względu na sprzeciw właściciela nieruchomości i jednocześnie mieszkańca miejscowości Gęsiniec. Dopuszczenie zabudowy usługowej na tym terenie wiąże się z umożliwieniem realizacji nieuciążliwej działalności usługowej, co zostało doprecyzowane dodatkowymi zapisami w miejscowym planie - dodatkowe wykluczenia określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności.

Przedmiot nieuwzględnionej uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 3:

Propozycja zmiany przeznaczenia dla działek nr 233, 234 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie negatywne ze względu na sprzeciw właściciela nieruchomości i jednocześnie mieszkańca miejscowości Gęsiniec. Dopuszczenie zabudowy usługowej na tym terenie wiąże się z umożliwieniem realizacji nieuciążliwej działalności usługowej, co zostało doprecyzowane dodatkowymi zapisami w miejscowym planie - dodatkowe wykluczenia określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności.

Przedmiot nieuwzględnionej uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 4:

Propozycja zmiany przeznaczenia dla działek nr 233, 234 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie negatywne ze względu na sprzeciw właściciela nieruchomości i jednocześnie mieszkańca miejscowości Gęsiniec. Dopuszczenie zabudowy usługowej na tym terenie wiąże się z umożliwieniem realizacji nieuciążliwej działalności usługowej, co zostało doprecyzowane dodatkowymi zapisami w miejscowym planie - dodatkowe wykluczenia określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności.

Przedmiot nieuwzględnionej uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 5:

Propozycja zmiany przeznaczenia dla działek nr 233, 234 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie negatywne ze względu na sprzeciw właściciela nieruchomości i jednocześnie mieszkańca miejscowości Gęsiniec. Dopuszczenie zabudowy usługowej na tym terenie wiąże się

z umożliwieniem realizacji nieuciążliwej działalności usługowej, co zostało doprecyzowane dodatkowymi zapisami w miejscowym planie - dodatkowe wykluczenia określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności.

Przedmiot nieuwzględnionej uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 6:

Propozycja zmiany przeznaczenia dla działek nr 233, 234 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie negatywne ze względu na sprzeciw właściciela nieruchomości i jednocześnie mieszkańca miejscowości Gęsiniec. Dopuszczenie zabudowy usługowej na tym terenie wiąże się z umożliwieniem realizacji nieuciążliwej działalności usługowej, co zostało doprecyzowane dodatkowymi zapisami w miejscowym planie - dodatkowe wykluczenia określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności.

Przedmiot nieuwzględnionej uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 7:

Propozycja zmiany przeznaczenia dla działek nr 233, 234 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie negatywne ze względu na sprzeciw właściciela nieruchomości i jednocześnie mieszkańca miejscowości Gęsiniec. Dopuszczenie zabudowy usługowej na tym terenie wiąże się z umożliwieniem realizacji nieuciążliwej działalności usługowej, co zostało doprecyzowane dodatkowymi zapisami w miejscowym planie - dodatkowe wykluczenia określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności.

Przedmiot nieuwzględnionej uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 8:

Propozycja zmiany przeznaczenia dla działek nr 233, 234 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie negatywne ze względu na sprzeciw właściciela nieruchomości i jednocześnie mieszkańca miejscowości Gęsiniec. Dopuszczenie zabudowy usługowej na tym terenie wiąże się z umożliwieniem realizacji nieuciążliwej działalności usługowej, co zostało doprecyzowane dodatkowymi zapisami w miejscowym planie - dodatkowe wykluczenia określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności.

Przedmiot nieuwzględnionej uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 10:

Propozycja zmiany przeznaczenia dla działek nr 233, 234 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie negatywne ze względu na sprzeciw właściciela nieruchomości i jednocześnie mieszkańca miejscowości Gęsiniec. Dopuszczenie zabudowy usługowej na tym terenie wiąże się z umożliwieniem realizacji nieuciążliwej działalności usługowej, co zostało doprecyzowane dodatkowymi zapisami w miejscowym planie - dodatkowe wykluczenia określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności.

Przedmiot nieuwzględnionych uwag z pisma, o którym mowa w pkt 11:

1. *Wniosek o stosowne zapisy w miejscowym planie zagospodarowania stanowiące ochronę siedlisk dla gniewosza plamistego o innych gatunków chronionych wymienionych w dokumencie programowym wsi Soleckiej Strategii Rozwoju Wsi Gęsiniec.*

2. *Wniosek o zmianę kategoryzacji terenu z 10RM, 11RM, 57MN, 42KDW na R (tereny rolnicze lub/i RO (Ogrody i sady przydomowe) lub/i LSd (tereny dolesień) – zarzut niezgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.*

3. *Wnioskuje o:*

- *dla zabudowy już istniejącej zostawić bez zmian zapisy Planu Uchwały Rady Miejskiej Strzelina Nr XV/160/2003 z dnia 2003-12-18 przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa / zabudowa jednorodzinna;*

- *wprowadzenie zmian ze względu na występowanie gatunku chronionego wg. pkt. 1 uwagi 1;*

- *wprowadzenie zmian ze względu na ochronę krajobrazu, zachowania korytarzy ekologicznych oraz zachowania struktury przestrzennej wsi;*

- *opracowanie strategii ochrony budynków z elementem architektonicznym „kielecha” charakterystycznym dla osadnictwa Braci Czeskich na terenie gminy Strzelin, w tym wsi Gęsiniec.*

Uwagi pozostają nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Ad 1. W zakresie uwagi dotyczącej potencjalnego występowania gniewosza plamistego *Coronella austriaca* – gatunku wysokiego ryzyka, wpisanego do Polskiej Czerwonej Księgi zwierząt należy wyjaśnić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gęsiniec został przedłożony Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która opiniowała założenia planistyczne na całym obszarze objętym projektem planu jak i dokładne ustalenia projektu w zakresie obszaru mającego znaczenia dla Wspólnoty Natura 2000 „Wzgórza Strzelińskie” PLH020074. Zgodnie z opinią RDOŚ we Wrocławiu „projekt planu lokalizuje tereny przeznaczone pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na gruntach ornych. Zatem stwierdzić można, że ustalenia planu nie powinny stanowić zagrożenia dla celów ochrony ww. Zespołu.” Ponadto informuję, że w zasobach RDOŚ we Wrocławiu znajdują się inwentaryzacje przyrodnicze dotyczące siedlisk i stanowisk flory i fauny, które nie wykazały potencjalnego naruszenia którejkolwiek ze zinwentaryzowanych siedlisk poprzez wprowadzenie możliwości zabudowy w projekcie planu (brak takich informacji w pismach opiniujących i uzgadniających projekt). Zapisy planu miejscowego, w zakresie ochrony gatunków chronionych roślin i zwierząt, odnoszą się do granic obszaru Natura 2000 „Wzgórza Strzelińskie”, powołując się na przepisy odrębne w zakresie nakazów, zakazów i dopuszczeń występujących na obszarach cennych dla poszczególnych obszarów chronionych Wspólnoty Natura 2000.

Ad 2. Projekt miejscowego planu jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin. Dokument ten składa się z części tekstowej i graficznej, które czytane łącznie dają obraz spójnej polityki przestrzennej gminy. Zgodnie z zapisami Studium na obszarach rolniczych dopuszcza się realizację zabudowy związanej z działalnością rolniczą, w tym zabudowy zagrodowej, dla której obowiązywać mają parametry i wskaźniki urbanistyczne jak w przypadku tego rodzaju zabudowy w obszarach zabudowy podmiejskiej i wiejskiej (MUN). Ponadto, ogólne zasady dotyczące *Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów* określone w Studium doprecyzowują, że ze względu na skalę opracowania *Określone na rysunku STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO* linie podziału terenów o różnych funkcjach są orientacyjne. *Dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu winien zostać ustalony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań szczegółowych (dopuszcza się korektę tych granic max. o 50 m w terenie).* Nie dostrzega się zatem zarzucanej niezgodności przedstawionego projektu z kierunkami rozwoju systemu osadczego miasta i gminy Strzelin.

Ad 3. W odniesieniu do uwag *do obszaru zabudowy oznaczonej MM, MN, MN/U* należy zauważyć, że obowiązujący „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gęsiniec” (uchwała Nr XV/160/2003 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 18 grudnia 2003 r.) obejmujący historyczny

obszar wsi Gęsiniec, swoimi zapisami nie ogranicza przeznaczenia terenów MR/MN wyłącznie do zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 3 istniejącą zabudowę zagrodową można także adaptować na nieuciążliwe usługi i rzemiosło, z wyłączeniem usług handlu hurtowego materiałami masowymi i budowlanymi. Projekt miejscowego planu przewiduje m. in. dla tych terenów nowe przeznaczenie (tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej) dopuszczając zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodziną i usługową. Tak jak w przypadku obowiązującego miejscowego planu z 2003 r. dopuszcza możliwość prowadzenia działalności usługowej, zakazując *przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego*. Rozszerzeniem możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów jest możliwość budowy nowych obiektów usługowych, a nie jedynie adaptacji na te cele zabudowy historycznej. W celu przychylenia się do wyżej przedstawionej uwagi w projekcie miejscowego planu wprowadzono dodatkowe wykluczenia określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności oraz zakaz *przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko*.

W odniesieniu do wprowadzenia bliżej nieokreślonych zmian w projekcie ze względu na ochronę krajobrazu, zachowania korytarzy ekologicznych oraz zachowania struktury przestrzennej wsi, należy wziąć pod uwagę, że możliwości zmian projektowych w tym zakresie są bardzo ograniczone ze względu na obowiązujące już dla miejscowości Gęsiniec zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z 2003, 2008 i 2011 roku.

W kontekście opracowania strategii ochrony budynków o charakterystycznej architekturze dla osadnictwa Braci Czeskich na terenie gminy Strzelin należy zauważyć, że zapisy dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym ustalenia dotyczące modernizacji i realizacji nowych obiektów w granicach historycznych układów ruralistycznych, znajdujące się w części tekstowej projektu miejscowego planu, wynikają z ustaleń na etapie projektowym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Próba częściowego ponowienia procedury planistycznej w celu opracowania nowych zapisów w zakresie ochrony konserwatorskiej w konsultacji z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu skutkowałaby znacznym wydłużeniem procedury planistycznej, a w konsekwencji czasowym zahamowaniem nowych planów inwestycyjno-budowlanych dla tej miejscowości.

Przedmiot nieuwzględnionych uwag z pisma, o którym mowa w pkt 13:

1. Wniosek o przywrócenie kategoryzacji terenu z zabudowy mieszkaniowej mieszanej (MM) na zabudowa zagrodowa/zabudowa jednorodzinna (MR/MN) działki nr 261/1 (...) zgodnie z planem zagospodarowania przyjętego Uchwałą Nr XV/160/2003 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 18 grudnia 2003 r.

2. Wniosek o zapewnienie ponadustawowego dostępu do projektu (Planu) uchwały przygotowywanej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gęsiniec, na stronie BIP gm. Strzelin.

Uwagi pozostają nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Ad 1. W odniesieniu do działki nr 261/1, jej przeznaczenie pozostawiono zgodnie z opisem i ustaleniami obowiązującymi dla sąsiednich terenów (MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej) z modyfikacją zapisów planu w zakresie dodatkowych zakazów potencjalnie najbardziej konfliktogennych działalności, powiązanych z przeznaczeniem usługowym (potencjalnie uciążliwych dla mieszkańców) oraz rozszerzeniem zakazu *przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko*.

Ad 2. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dot. planowania przestrzennego i spełnienia wymogów poprawnie przeprowadzonej procedury planistycznej nie ma obowiązku publikacji projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na stronach internetowych gminy, w tym Biuletynach Informacji Publicznej. Projekty planów miejscowych są dostępne w godzinach pracy urzędu, w terminach wyznaczonych w ogólnodostępnych ogłoszeniach i obwieszczeniach.

3. Do powtórnie wyłożonego, od 9 lipca 2019 r. do 30 lipca 2019 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIĘC wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wplynęły pisma:

- 1) z dnia 8 sierpnia 2019 r. przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska we Wrocławiu:
 - a) uwaga została uwzględniona w zakresie części terenów 55MN, 57MN, 21MM,
 - b) uwaga nie została uwzględniona w zakresie w zakresie terenów 10R, 7ZP i 1ZL/T;
- 2) z dnia 13 sierpnia 2019 r. przez mieszkańców gminy Strzelin:
 - a) uwaga została uwzględniona w zakresie terenu 1Ut,
 - b) uwagi nie zostały uwzględnione w zakresie terenów 5ZP, 6KDD i 8KDD.

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

Przedmiot nieuwzględnionych uwag z pisma, o którym mowa w pkt 1:

Przeprowadzenie inwentaryzacji przyrodniczej w zakresie występowania gniewosza płamistego, a także uwzględnienie jej wyników w trakcie procedury planistycznej poprzez ponowne sporządzenie prognozy oddziaływania na środowiska w powyższym zakresie.

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 na omawianym etapie podjęto decyzję o wyłączeniu obszaru potencjalnego występowania gniewosza płamistego w granicach terenów przewidzianych pod zabudowę (części terenów 55MN, 57MN, 21MM) z granic opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIĘC. Pozwoli to na powtórne przeanalizowanie planowanego zagospodarowania.

W odniesieniu do terenów 1NTZ i 2ZL (część), o których mowa w uwadze, należy mieć na uwadze, że na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu tereny te zostały przeprojektowane na teren 1ZL/T z zakazem realizacji budynków, dopuszczając realizację wyłącznie budowli związanych z gospodarką leśną - w nawiązaniu do art. 3 pkt 2 ustawy o lasach (Dz. U. z 2018 r. poz. 2129 z późn. zm.). Dodatkowo wyjaśnienia wymaga fakt, że tereny 10 R i 7ZP są wyłączone z możliwości realizacji zabudowy. Projekt mpzp dopuszcza na terenie 7ZP wyłącznie urządzenia sportowo-rekreacyjne. W związku z przyjętymi zapisami projektu mpzp nie przewiduje się negatywnego wpływu na stan zachowania siedliska gniewosza płamistego w granicach tych terenów.

Przedmiot nieuwzględnionej uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 2:

1. Działka nr 105 użytkowana jako łąka (w projekcie oznaczona jako 5ZP – tereny zieleni urządzonej) prośba o utrzymanie ww. terenu jako łąki.
2. Zachowanie obecnej szerokości ulic Tęczowej i Widokowej.

Uwagi pozostają nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Ad 1. Planowane przeznaczenie części działki nr 105 na teren zieleni urządzonej (parki wiejskie oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) jest podtrzymaniem zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gęsiniec (uchwała nr XV/160/2003 z dnia

18 grudnia 2003 r.). Należy jednak zaznaczyć, że projektowane przeznaczenie terenu nie wyklucza możliwości użytkowania części działki nr 105 w dotychczasowym, rolniczym charakterze (łąka).

Ad 2. Po analizie zapisów projektu miejscowego planu oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘSINIEC „C” (obejmującego część obszaru obrębu Gęsiniec) stwierdzono, że projektowane poszerzenia ulic Tęczowej i Widokowej wynikają z umożliwienia dostosowania parametrów technicznych tych dróg dojazdowych w przypadku ich przyszłej modernizacji. W sąsiedztwie ulicy Tęczowej i Widokowej zostały zaplanowane tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a omawiane ulice będą stanowić ważniejszą część układu komunikacyjnego tej części miejscowości. Zamierzenie te zostały już usankcjonowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego GĘSINIEC „C” i obowiązują od 2011 roku.