



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 września 2016 r.

Poz. 4162

UCHWAŁA NR XXIV/326/16 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin Zachodni - Szczawin”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz.446) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zmianami) w związku z uchwałą Nr XLV/391/13 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin Zachodni - Szczawin”, zmienionej uchwałą Nr VI/63/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 31 marca 2015 r. po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Strzelin Zachodni - Szczawin” zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmującego obszar w części zachodniej miasta Strzelin (w rejonie ulic Wrocławskiej i Henryka Sienkiewicza) oraz wsi Szczawin, oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, sporządzony na mapach zasadniczych i katastralnych w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg, określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
 - okapy i gzymsy o więcej, niż 0,8 m;
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniach planu – w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególne nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 6) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 7) **usługi ponadpodstawowe** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze usługowym, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) **usługi publiczne** - obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, oświaty i wychowania, ratownictwa, porządku publicznego, łączności oraz kultury i sztuki,
- 9) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
- 10) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów - oznaczenia określające przeznaczenie terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - odcinki dróg, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
 - b) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków,

- c) granica stref ochrony konserwatorskiej (B) równoznaczne z granicami układu ruralistycznego,
 - d) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych,
 - e) stanowiska archeologiczne;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granica terenu górniczego „Strzelin II”,
 - b) granica złoża surowców kaolinowych „Monika”,
 - c) granica terenu zamkniętego - kolejowego;

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

- 1) linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
- 2) linia elektroenergetyczna 110kV,
- 3) granica miasta Strzelin.

§ 4. W planie nie występują następujące tereny i obiekty wymagające określenia, podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków, wobec których obowiązują przepisy odrębne:
 - 1.1) Zespół dworca kolejowego ul. Bolka I Świdnickiego, wpisany do rej. zabytków nr A/1429/654/W decyzją z dnia 15.06.1991r.: dworzec, świetlica i telegraf, 2 wiaty peronowe, 3 osłony zejść podziemnych, nastawnia, ekspedycja kolejowa.
- 2) Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome, znajdujące się w granicach miasta Strzelin, wobec których obowiązują przepisy odrębne, oznaczone na rysunku planu:
 - 2.1) Dom mieszkalny, ul Piłsudskiego nr 1.
 - 2.2) Dom mieszkalny, ul Piłsudskiego nr 5.
 - 2.3) Dom mieszkalny, ul Piłsudskiego nr 7.
 - 2.4) Dom mieszkalny, ul Piłsudskiego nr 9.
 - 2.5) Dom mieszkalny, ul Piłsudskiego nr 11.
 - 2.6) Dom mieszkalny, ul Piłsudskiego nr 19/21.
 - 2.7) Dom mieszkalny, ul Piłsudskiego nr 23/25.
 - 2.8) Dom mieszkalny, ul Piłsudskiego nr 27/29.
 - 2.9) Dom mieszkalny, ul Piłsudskiego nr 31/33.
 - 2.10) Dom mieszkalny, ul Piłsudskiego nr 35.
 - 2.11) Dom mieszkalny, ul Piłsudskiego nr 37/39.

- 2.12) Dom mieszkalny, ul. Piłsudskiego nr 41/43.
- 2.13) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 1/3.
- 2.14) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 2/4.
- 2.15) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 9/11.
- 2.16) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 10/12.
- 2.17) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 13/15.
- 2.18) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 14/16.
- 2.19) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 17/19.
- 2.20) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 18/20.
- 2.21) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 21/23.
- 2.22) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 22/24.
- 2.23) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 25/27.
- 2.24) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 26/28.
- 2.25) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 29/31.
- 2.26) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 30/32.
- 2.27) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 33/35.
- 2.27) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 33/35.
- 2.28) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 34/36.
- 2.29) Dom mieszkalny, ul. Sienkiewicza nr 37/39.
- 2.30) Kamienica, ul. Bolka I Świdnickiego nr 16, 18 i 20.
- 2.31) Kamienica, ul. Bolka I Świdnickiego nr 27.
- 2.32) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa nr 1/2.
- 2.33) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa nr 3/4.
- 2.34) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa nr 5/6.
- 2.35) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa nr 7/8.
- 2.36) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa nr 9/10.
- 2.37) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa nr 11.
- 2.38) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa nr 13.
- 2.39) Dom mieszkalny, ul. Dubois nr 1/3.
- 2.40) Dom mieszkalny, ul. Dubois nr 2/4.
- 2.41) Dom mieszkalny, ul. Matejki nr 11/13/15.
- 2.42) Dom mieszkalny, ul. Matejki nr 19/21/23.
- 2.43) Dom mieszkalny, ul. Matejki nr 25/29/31.
- 2.44) Dom mieszkalny, ul. Matejki nr 28/30.
- 2.45) Dom mieszkalny, ul. Matejki nr 33/35/37.
- 2.46) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska nr 39/41.
- 2.47) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska nr 43/45.
- 2.48) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska nr 47/49.

- 3) Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome, znajdujące się w granicach obrębu Szczawin, wobec których obowiązują przepisy odrębne, oznaczone na rysunku planu:
- 3.1) Dom mieszkalny, nr 7.
 - 3.2) Dom mieszkalny, nr 11: budynek mieszkalny, kuźnia.
 - 3.3) Dom mieszkalny, nr 17: budynek mieszkalny, stajnia, stodoła.
 - 3.4) Dom mieszkalny, nr 18.
 - 3.5) Zagroda, nr 19/20: dom mieszkalny, obora I, obora II, stajnia, stodoła.
 - 3.6) Zagroda, nr 22: stajnia, obora.
 - 3.7) Zagroda, nr 25: dom mieszkalny, obora, stajnia, stodoła.
 - 3.8) Zagroda, nr 31: dom mieszkalny, obora, stajnia, stodoła.
 - 3.9) Zagroda, nr 32: dom mieszkalny, obora, magazyn, stodoła, ogrodzenie z bramą.
 - 3.10) Dom mieszkalny, nr 35: budynek mieszkalny, stodoła.
 - 3.11) Dom mieszkalny, nr 36.
 - 3.12) Dom mieszkalny, nr 38: budynek mieszkalny, obora, stodoła.
- 4) Dla obiektów budowlanych, objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące wymogi:
- 4.1) wymagane jest utrzymanie dotychczasowej formy, bryły, zastosowanych materiałów oraz geometrii i kształtu dachu,
 - 4.2) obowiązuje utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - 4.3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - 4.4) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym lub historyczne pokrycie dachowe, właściwe dla danego obiektu,
 - 4.5) obowiązuje stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - 4.6) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
 - 4.7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.
- 5) Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej (B), obejmujące obszary: części historycznego układu urbanistycznego miasta Strzelina oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Szczawin, oznaczone na rysunku planu, wobec których obowiązują ustalenia:
- 5.1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - 5.2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu 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,
 - 5.3) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
 - 5.4) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane lub ceglane,

- 5.5) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizujące z sąsiadującą historyczną zabudową,
 - 5.6) bryła budynku na planie prostokąta, z dopuszczeniem wyodrębnionych ganków, garaży,
 - 5.7) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, o kącie nachylenia połaci w przedziale 380-450, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu; w budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych w kolorze ceglastym,
 - 5.8) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg lokalizowania ogrodzeń:
 - a) wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki),
 - b) o wysokości większej niż 1,6 m,
 - 5.9) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie nasadzeń zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - 5.10) obowiązują następujące zasady umieszczania reklam wielkopowierzchniowych:
 - a) zakazuje się umieszczania reklam nie związanych bezpośrednio z danym obiektem,
 - b) kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku,
 - c) na obiektach zabytkowych, ujętych w rejestrze lub Gminnej Ewidencji Zabytków, dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych, określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy, mieszczącej się w tym obiekcie,
 - d) dla tablic informacyjnych, umieszczanych w strefie wejściowej budynku, obowiązuje zgrupowane w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło.
 - 5.11) nowe sieci linii energetycznych lub teletechnicznych należy lokalizować jako kablowe,
 - 5.12) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.
- 6) Uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne:
- 6.1) 86-28/55/2 AZP, ślad osadnictwa, średniowiecze; osada, wczesne średniowiecze faz. młodsze; osada, ovr? IV NE (k. przeworska); ślad osadnictwa, epoka kamienia,
 - 6.2) 86-28/56/3 AZP, osada, (k. łużycka); osada, wczesne średniowiecze,
 - 6.3) 86-28/58/8 AZP, grób szkieł, nowożytność,
 - 6.4) 86-28/59/9 AZP, ślad osadnictwa, epoka brązu III (k. łużycka),
- 7) Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą obszar planu.
- 8) Na terenie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 6 oraz w obrębie strefy ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt. 7, ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 do MN35, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie:
 - a) wolnostojącym i bliźniaczym,
 - b) szeregowym na terenach oznaczonych symbolami: MN26, MN27;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym z zastrzeżeniem § 5 pkt 5, ppkt. 5.7,
 - b) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, lukarny,
 - c) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
- 4) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN4, MN8 do MN27, MN35 - 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - na terenach oznaczonych symbolami: MN5 do MN7, MN28 do MN34 - 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 18 m w budynkach wolnostojących,
 - b) 22 m w budynkach bliźniaczych;
- 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 7) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 8) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - c) odbudowę budynku,
 - d) przebudowę budynku,
 - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
 - a) 40% na terenach oznaczonych symbolami: MN4 do MN7,
 - b) 35% na terenach oznaczonych symbolami: MN26 do MN32,
 - c) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN3, MN8 do MN25, MN33 do MN35,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) 0,8 na terenach oznaczonych symbolami: MN4 do MN7,
 - b) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN3, MN8 do MN35;

- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.01;
- 12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 40% na terenach oznaczonych symbolami: MN4 do MN7,
 - b) 50% na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN3, MN8 do MN35;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN5 do MN7, MN26 do MN32:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN4, MN8 do MN10, MN12, MN14 do MN25, MN33, MN34:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 1200 m² na terenach oznaczonych symbolami MN11, MN13, MN35;
- 14) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 13 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 6 m dla zabudowy szeregowej;
 - b) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami MN5 do MN7, MN26 do MN32 wynosi:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
 - c) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN4, MN8 do MN10, MN12, MN14 do MN25, MN33, MN34 wynosi:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - d) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami MN11, MN13, MN35 wynosi: 1200 m²,
 - e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 15) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 16) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 17) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 18) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociagowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociagowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 21) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 40 kW,
 - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 26) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 40 kW.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW1 do MW12, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa wielorodzinna,

- b) zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym na terenach oznaczonych symbolem MW1, MW6 do MW10;
- 2) uzupełniające:
- usługi nieuciążliwe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych lub wolnostojące,
 - usługi publiczne,
 - urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) obowiązuje zabudowa:
 - zwarta,
 - wolnostojąca;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami: MW1 do MW6, MW11, MW12 zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolami: MW2 do MW12 obowiązuje sytuowanie budynków równolegle lub prostopadle do frontu działki;
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5, ppkt. 5.7,
 - na terenach oznaczonych symbolami: MW7 do MW10 dopuszcza się dachy mansardowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-60°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym,
 - dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, lukarny,
 - dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
 - 6) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
 - na terenach oznaczonych symbolami: MW3 do MW10, wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - na terenach oznaczonych symbolami: MW1, MW2, wysokość zabudowy nie może przekraczać 15m oraz czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym czwartą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - na terenach oznaczonych symbolami: MW11, MW12, wysokość zabudowy nie może przekraczać 17m oraz pięciu kondygnacji nadziemnych, przy czym piątą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - wysokość budynków jednorodzinnych nie może przekraczać 12m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
 - 7) forma architektoniczna budynków usługowych, garażowych i gospodarczych, powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
 - 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25m;

- 10) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
- remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - odbudowę budynku,
 - przebudowę budynku,
 - rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 11) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi:
- 30% na terenach oznaczonych symbolem MW1, MW7, MW8,
 - 35% na terenach oznaczonych symbolem MW2, MW3 do MW5, MW6, MW9, MW10,
 - 50% na terenach oznaczonych symbolem MW11, MW12,
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- 0,8 na terenach oznaczonych symbolem MW1, MW7, MW8,
 - 0,9 na terenach oznaczonych symbolem MW2, MW3 do MW5, MW6, MW9, MW10,
 - 1,7 na terenach oznaczonych symbolem MW11, MW12;
- 13) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- 35% na terenach oznaczonych symbolem MW1, MW3 do MW5, MW7, MW8
 - 30% na terenach oznaczonych symbolem MW2, MW6, MW9, MW10,
 - 20% na terenach oznaczonych symbolem MW11, MW12;
- 15) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - 25 m dla zabudowy wielorodzinnej,
 - 18 m dla zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej
 - 13 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 1200 m² dla zabudowy wielorodzinnej,
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 16) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 17) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 18) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 19) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie z zabudowie wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług;
 - d) dla terenów MW11, MW12 do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc parkingowych w garażach zlokalizowanych na terenach KS1 i KS2 oraz przyulicznych miejsc postojowych,
 - e) dla terenów MW3 do MW5, MW7 do MW9, dopuszcza się do bilansu miejsc parkingowych wliczenie przyulicznych miejsc postojowych,
 - f) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociagowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociagowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 22) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), o mocy nie przekraczającej 50 kW;
 - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 24) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne;
- 25) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 27) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła

energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i o mocy nie przekraczającej 50 kW.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolami MM1 do MM4, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do istniejących budynków,
 - c) usługi podstawowe wbudowane lub wolnostojące, w ilości nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce;
 - d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i bliźniaczym,
 - 2) dopuszcza się budynki zabudowy zagrodowej w układzie zwartym,
 - 3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych,
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio, i w zbliżeniu do granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) należy stosować dachy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5, ppkt. 5.7; na terenie MM3 znajdującym się poza strefą ochrony konserwatorskiej (B) dopuszcza się dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym,
 - b) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, lukarny,
 - c) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
 - 6) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej w obrębie danego terenu,
 - b) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - c) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych i innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 9 m;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20m;
 - 8) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
 - 9) dopuszcza się sytuowanie silosów obudowanych w budynkach lub wolnostojących na tyłach zabudowy o wysokości nie przekraczającej sąsiednich budynków;
 - 10) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych budynków w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
 - 11) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:

- a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - c) odbudowę budynku,
 - d) przebudowę budynku,
 - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 12) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 35%;
- 13) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,7;
- 14) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.04;
- 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
- a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1200 m² dla zabudowy zagrodowej;
- 17) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 18) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 19) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP;
- 20) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisk;
- 21) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 22) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie z zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 23) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 25) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 50 kW,
 - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 27) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 28) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 29) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 30) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 50 kW.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MU1 do MU5, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (podstawowe, publiczne) uzupełniające się w dowolnych proporcjach oraz obiektów z nimi związanych, na terenach MU2 do MU5,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna ograniczona do istniejących budynków mieszkalnych na terenie MU1;
 - 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym; na terenie oznaczonym symbolem MU1, dopuszcza się lokalizowanie budynków w układzie zwartym;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem MU1, zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;

- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio, i w zbliżeniu do granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: MU2 (w części znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej B), MU3, MU4, MU5, należy stosować dachy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5, ppkt. 5.7,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2 (w części znajdującej się poza strefą ochrony konserwatorskiej B) należy stosować dachy:
 - pulpitowe kryte papą lub blachą,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 15°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym lub czarnym,
 - c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy,
 - d) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;
- 7) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na działce;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 9) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - c) odbudowę budynku,
 - d) przebudowę budynku,
 - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
 - a) 40% na terenie oznaczonym symbolem MU2,
 - b) 30% na terenie oznaczonym symbolem MU1, MU3, MU4, MU5,
- 11) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) 0,6 na terenie oznaczonym symbolem MU2,
 - b) 0,4 na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU3, MU4, MU5;
- 12) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 35% na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU3, MU4, MU5,
 - b) 45% na terenie oznaczonym symbolem MU2;
- 14) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 15) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 16) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 17) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 18) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 21) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 40 kW;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 26) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 40 kW.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami U1 do U11, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) usługi publiczne,
 - c) usługi ponadpodstawowe na terenach U1 do U3, U7 do U9, U10,
 - d) obsługa komunikacji, rozumiana jako obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego, takie jak: stacja paliw, parkingi, garaże i miejsca obsługi pojazdów, na terenie oznaczonym symbolem U2, U7;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny na terenach U1 do U3, U7,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach oznaczonych symbolem U5, U6,
 - c) mieszkania towarzyszące na terenach oznaczonych symbolem U1, U2, U3; mieszkania towarzyszące nie mogą być lokalizowane samodzielnie, bez przeznaczenia podstawowego terenu,
 - d) parkingi terenowe,
 - e) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie:
 - a) wolnostojącym,
 - b) zwartym na terenach oznaczonych symbolami: U6, U9;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: U4, U11 należy stosować dachy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5, ppkt. 5.7,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: U1 do U3, U5 do U10 w budynkach usługowych, produkcyjnych i magazynowych należy stosować dachy:
 - płaskie,

- dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 15°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglonym lub blachą dachową w kolorze szarym,
 - na terenach oznaczonych symbolami: U5, U6, dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglonym,
- c) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
- a) 6 m na terenach oznaczonych symbolem U1, U11,
 - b) 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych na terenach oznaczonych symbolami: U4 do U6, U10,
 - c) 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3, U7 do U9;
- 5) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchni zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
- a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - c) odbudowę budynku,
 - d) przebudowę budynku,
 - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
- a) 50% na terenach oznaczonych symbolami: U1 do U4, U11,
 - b) 30% na terenach oznaczonych symbolami: U5 do U10;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0,8 na terenach oznaczonych symbolami: U1 do U4, U11,
 - b) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: U5 do U10;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
- 10) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 11) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt.12, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 12) ograniczenia określone w pkt 11 nie dotyczą inwestycji związanych z:

- a) punktami do skupu złomu na terenach oznaczonych symbolem U7 i U9,
 - b) instalacji do magazynowania i dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych na terenie oznaczonym symbolem U2, U7;
- 13) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 14) ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu na terenach oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U8, U10:
- a) zakazuje się przedsięwzięć związanych z obrotem substancjami łatwopalnymi wybuchowymi, żrącymi, a zakłady pyłące wraz z urządzeniami segregującymi na frakcje urobek kamienny, winny być wyposażone w urządzenia odpylające i zraszające,
 - b) wszelkie place składowe, dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych,
 - c) elementy reklamowe należy sytuować w sposób nie powodujący oślepienia maszynistów prowadzących pociągi; zakazuje się lokalizacji reklam ze światłem pulsującym;
- 15) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe,
 - c) 1 miejsce na każde stanowisko pracy na jednej zmianie w zakładach produkcyjnych,
 - d) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) 1 miejsce na 1 mieszkanie dla mieszkań towarzyszących,
 - f) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, b, c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 16) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 18) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów zabudowy,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), o mocy nie przekraczającej 50 kW,
 - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 20) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i łącznej mocy nie przekraczającej 50 kW.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP1 do UP3, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania lub inne przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,
 - b) boiska, place gier, urządzenia sportowo – rekreacyjne;
 - 2) uzupełniające:
 - a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, nie wymienione w pkt 1,
 - b) usługi komercyjne, służące do wykonywania funkcji biurowych, usługi sportu i rekreacji, handlu detalicznego i gastronomii; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 10% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, zwartym;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem UP1 należy stosować dachy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5, ppkt. 5.7, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem UP1 dachy płaskie,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: UP2, UP3 należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 20°-45°,
 - d) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem UP1 - 16m oraz czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym czwartą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

- b) na terenach oznaczonych symbolami: UP2, UP3 - 12m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- a) 100 m na terenie UP1,
 - b) 80 m na terenie UP2,
 - c) 40 m na terenie UP3;
- 6) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 7) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchni zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
- a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - c) odbudowę budynku,
 - d) przebudowę budynku,
 - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 8) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 35%;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 25% na terenie oznaczonym symbolem UP1,
 - b) 30% na terenach oznaczonych symbolami: UP2, UP3;
- 13) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 14) obowiązują zasady ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 15) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 16) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 17) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,

- b) dopuszcza się umieszczania reklam, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5, ppkt. 5.10,
 - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 18) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach) - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 19) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 16, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociagowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociagowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 22) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 50 kW;
 - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 24) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 27) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i łącznej mocy nie przekraczającej 50 kW.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: US1, US2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi związane ze sportem i rekreacją rozumiane, jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak place gier i zabaw, boiska wraz z niezbędną infrastrukturą,

2) uzupełniające:

- a) parkingi terenowe,
- b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu (szatnie, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, toalety);
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie głównych połaci, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45° , z zastrzeżeniem § 5 pkt 5, ppkt. 5.7
 - b) dopuszcza się stosowanie lukarn, okien połaciowych;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 40 m;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 10%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,1;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,005;
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 30% na terenie US1,
 - b) 50% na terenie US2;
- 10) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 3000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° .
- 11) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 12) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 13) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) dopuszcza się umieszczania reklam,
 - c) dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) plenerowe obiekty handlowo-usługowe;
- 14) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych - 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników obiektu sportowego;
- 15) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 15, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;

- 16) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 18) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obiektów,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) i łącznej mocy nie przekraczającej 40 kW;
 - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 20) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i łącznej mocy nie przekraczającej 40 kW.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami: R1 do R6, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów,
 - 2) uzupełniające – ciek wodne, zadrzewienia śródpolne, drogi transportu rolnego.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli;
 - 2) obowiązuje zachowanie łąk, terenów podmokłych;
 - 3) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych i nieużytków, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
 - 4) wzdłuż rowów melioracyjnych zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem dostępności do cieków dla służb melioracyjnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami RM1 do RM3, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
 - 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym,
 - b) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy,
 - c) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;
 - 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie silosów obudowanych w budynkach lub wolnostojących na tyłach zabudowy o wysokości nie przekraczającej 9 m;
 - 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych budynków w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
 - 9) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi:
 - a) 20% dla terenu oznaczonego symbolem RM1, RM3,
 - b) 10% dla terenu oznaczonego symbolem RM2;
 - 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) 0,4 dla terenu oznaczonego symbolem RM1, RM3,
 - b) 0,2 dla terenu oznaczonego symbolem RM2;
 - 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,003;
 - 12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 35%;
 - 13) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 14) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 60 DJP;
 - 15) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

- 16) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 17) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach) - 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie zagrodowej;
- 18) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 19) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 20) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 50 kW;
- 22) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 25) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 50 kW.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczone na rysunku planu symbolami RU1, RU2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) budynki i urządzenia gospodarki rolnej,
 - b) produkcja rolna i usługi związane z działalnością i przetwórstwem rolniczym,
 - c) zabudowa zagrodowa na terenie oznaczonym symbolem RU1;

2) uzupełniające:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe,
- c) urzędnicy towarzyszące oraz zieleni.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) należy stosować dachy:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połączeń i nachyleniu w przedziale 20° - 45° , kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym,
 - b) płaskie;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych na terenie oznaczonym symbolem RU1,
 - b) 15 m oraz czterech kondygnacji nadziemnych na terenie oznaczonym symbolem RU2;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego, nie może przekroczyć 30m;
- 6) przy projektowaniu zabudowy w obrębie jednej działki, obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań przestrzennych, architektonicznych, kolorystyki, jednakowe lub zbliżone spadki dachów;
- 7) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych;
- 8) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - c) odbudowę budynku,
 - d) przebudowę budynku,
 - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 40%;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 1,0;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 3000 m² (nie dotyczy działek pod urządzenia infrastruktury technicznej);
- 14) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 3000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° .
- 15) na terenie oznaczonym symbolem RU1 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 16) na terenie oznaczonym symbolem RU1 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 60 DJP;
- 17) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 18) na terenie oznaczonym symbolem RU1 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 19) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 20) ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu na terenie oznaczonym symbolem RU2:
 - a) zakazuje się przedsięwzięć związanych z obrotem substancjami łatwopalnymi wybuchowymi, żrącymi, a zakłady pyłące wraz z urządzeniami segregującymi na frakcje urobek kamienny, winny być wyposażone w urządzenia odpylające i zraszające,
 - b) elementy reklamowe należy sytuować w sposób nie powodujący oślepienia maszynistów prowadzących pociągi; zakazuje się lokalizacji reklam ze światłem pulsującym;
- 21) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde 1 stanowisko pracy na jednej zmianie w zakładach produkcyjnych,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej usług,
 - c) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
 - d) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe,
 - e) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 22) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich projektowanych obszarów zabudowy,
 - c) wprowadza się wymóg zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - a) ścieki bytowe i komunalne do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) ścieki pochodzenia przemysłowego należy odprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 24) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,

- b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 26) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
 - dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 27) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 28) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 29) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych i usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolami P/U1 do P/U4, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- podstawowe:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe;
 - uzupełniające:
 - obiekty socjalne i administracyjne,
 - parkingi terenowe,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, zwartym;
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
 - przy projektowaniu zabudowy produkcyjnej lub usługowej w obrębie jednej działki, obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań przestrzennych, architektonicznych, kolorystyki, jednakowe lub zbliżone spadki dachów;
 - należy stosować dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połąci i nachyleniu w przedziale 20°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym,
 - płaskie;
 - maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- a) na terenach oznaczonych symbolami P/U1 do P/U3:
 - 15 m dla budynków,
 - 18 m dla budowli,
- b) na terenie oznaczonym symbolem P/U4 – 12 m;
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 50%;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.8;
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 15% powierzchni działki;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczenia podstawowego wynosi:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: P/U1 do P/U3 - 5000 m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem P/U4 - 2000 m²;
- 10) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 3000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 11) na terenach oznaczonych symbolami: P/U1 do P/U3 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 12) na terenie oznaczonym symbolem P/U4 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 13) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 14) ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu na terenie oznaczonym symbolem P/U1, P/U3:
 - a) zakazuje się przedsięwzięć związanych z obrotem substancjami łatwopalnymi wybuchowymi, żrącymi, a zakłady pyłace wraz z urządzeniami segregującymi na frakcje urobek kamienny, winny być wyposażone w urządzenia odpylające i zraszające,
 - b) wszelkie place składowe, dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych,
 - c) elementy reklamowe należy sytuować w sposób nie powodujący oślepienia maszynistów prowadzących pociągi; zakazuje się lokalizacji reklam ze światłem pulsującym;
- 15) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde 1 stanowisko pracy na jednej zmianie w zakładach produkcyjnych,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej usług,

- c) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe,
 - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, b, c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 16) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wprowadza się wymóg zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- a) ścieki bytowe i komunalne do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) ścieki pochodzenia przemysłowego należy odprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 18) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna i łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 20) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.;
- 21) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1** do **ZP13**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleni urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym, ochronnym, ogrody;

2) uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury,
- b) place zabaw, terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- c) obiekty służące do prowadzenia upraw ogrodnich i wypoczynku, takie jak altany na terenach oznaczonych symbolem: ZP8, ZP9,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli z zastrzeżeniem ust.1 pkt2 lit. c;
- 2) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych,
 - c) zakazuje się tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - d) obiekty, o których mowa w lit. a należy lokalizować w zależności od potrzeb, w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 3) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 18. 1. Wyznacza się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ogrody działkowe, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone tereny zieleni oraz obiekty służące do prowadzenia upraw ogrodnich i wypoczynku, takie jak altany i pomieszczenia gospodarcze;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m;
- 3) w zakresie kształtowania dachów obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 45°;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi 1%;
- 5) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 6) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach terenu, jednak nie mniej niż 10 miejsc; do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych na terenie KDd7; w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

§ 19. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciekі naturalne, rowy melioracyjne, kanały;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie;
- 2) zakazuje się grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 20. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDg**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wojewódzka nr 395, klasy głównej, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 25 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, w szczególności wynikającymi z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych - przy zachowaniu pozostałych parametrów technicznych przewidzianych dla dróg klasy głównej;
- 2) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy oraz drogi wewnętrzne podłączone do drogi głównej;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizacja urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu pieszego (pasy, światła, płotki);
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi głównej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren drogi publicznej uznaje się, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla którego obowiązuje:
 - a) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony),
 - c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 9) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 21. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDz**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 47 314, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń;

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 20 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 4) obowiązuje urządzenie ścieżek rowerowych; w przypadku braku możliwości lokalizacji ścieżki rowerowej, wynikającego z bieżących uwarunkowań, w szczególności z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych – dopuszcza się realizację ciągów pieszo – rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren drogi uznaje się, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla którego obowiązuje:
 - a) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony),
 - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych nośników reklamowych oraz obiektów handlowo-usługowych,
 - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 8) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: część drogi znajduje się w granicy terenu górniczego „Strzelin II” (ustanowionego w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 2.02.1994 r., zmienionej późniejszymi decyzjami, w tym decyzją Wojewody Dolnośląskiego nr 26/2004 z dnia 8.11.2004 r., znak: DM-G/JW/7512-131/2010 DM-G.7512-1094/10/10), dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z wydanych koncesji i decyzji.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDI1** do **KDI4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi lokalne w ciągu dróg gminnych, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń;

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
 - a) dla terenów oznaczonych KD11, KD12 – 12 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenów oznaczonych KD13, KD14 – 15 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 4) obowiązuje urządzenie ścieżek rowerowych; w przypadku braku możliwości lokalizacji ścieżki rowerowej, wynikającego z bieżących uwarunkowań, w szczególności z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych – dopuszcza się realizację ciągów pieszo – rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi lokalnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:
 - a) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony),
 - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 8) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDd1** do **KDd15**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
 - a) dla terenów oznaczonych KDd7, KDd8, KDd13 – 15 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenów oznaczonych KDd1, KDd3, KDd5, KDd6, KDd9, KDd10, KDd11, KDd14, KDd15 – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu oznaczonego KDd2 – 8 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - d) dla terenu oznaczonego KDd4 – 6 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

- e) dla terenu oznaczonego KDd12 – 5,3 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi lokalnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązują:
- a) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony),
- c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 6) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDw1** do **KDw12**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji wewnętrznej o parametrach jak dla dróg dojazdowych, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
- a) dla terenu oznaczonego KDw7 – 15 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu
- b) dla terenów oznaczonych KDw1, KDw5, KDw8 – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- c) dla terenu oznaczonego KDw2 – 8 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- d) dla terenów oznaczonych KDw4, KDw6, KDw9, KDw10, KDw11, KDw12 – 6 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- e) dla terenu oznaczonego KDw3 – 4,5 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika;

- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 25. 1. Wyznacza się teren drogi transportu rolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDr**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: droga transportu rolnego, rozumiana jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gospodarstw wiejskich.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m;
- 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 26. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kp1, Kp2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszej.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 4 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie ciągu pieszego, oznaczonego symbolem Kp1, jako dojazdu do posesji;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny ciągów pieszych uznaje się za przestrzeń publiczną, dla których obowiązuje:
 - a) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony),
 - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
 - e) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 5) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,

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

§ 27. 1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **KS1** do **KS3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) dworzec autobusowy na terenie oznaczonym symbolem KS1,
- b) budynki garażowe i gospodarcze na terenach oznaczonych symbolami KS2, KS3,

2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące.

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

1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, zwartym;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi; na terenach oznaczonych symbolem KS2, KS3 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio, i w zbliżeniu do granicy działek;

3) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów;

4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- a) na terenie oznaczonym symbolem KS1 zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 5, ppkt. 5.7 z wyłączeniem obiektów wiat, dla których dopuszcza się dachy płaskie,
- b) na terenach oznaczonych symbolem KS2, KS3 należy stosować dachy: płaskie lub dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 20°-45°,
- c) dopuszcza się stosowanie lukarn, okien połaciowych;

5) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- a) 12 m na terenie oznaczonym symbolem KS1,
- b) 5 m na terenach oznaczonych symbolami KS2, KS3;

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:

- a) 70 m na terenie oznaczonym symbolem KS1,
- b) 30 m na terenach oznaczonych symbolami KS2, KS3;

7) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi:

- a) 20% na terenie oznaczonym symbolem KS1,
- b) 40% na terenach oznaczonych symbolami KS2, KS3;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:

- a) 0,5 na terenie oznaczonym symbolem KS1,
- b) 1,0 na terenach oznaczonych symbolami KS2, KS3;

9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;

10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 10% na terenie oznaczonym symbolem KS1,
- b) 5% na terenach oznaczonych symbolami KS2, KS3;

11) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m²,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 12) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 13) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów
- 15) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), o mocy nie przekraczającej 50 kW,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 17) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 20) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KK1** do **KK3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
- a) linia komunikacji kolejowej relacji Wrocław Główny – Międzylesie wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami służącymi do obsługi przeznaczenia podstawowego,

- b) usługi podstawowe i ponadpodstawowe,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem KK2 - w przypadku likwidacji terenów komunikacji kolejowej dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:
 - droga dojazdowa w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń,
 - turystyczna ścieżka pieszo – rowerowa wraz z zielenią i obiektami małej architektury;
- 2) uzupełniające:
- a) na terenie oznaczonym symbolem KK3 - funkcja mieszkaniowa ograniczona do istniejących mieszkań w budynku stacji kolejowej,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, zwartym;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych;
 - 4) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym;
 - 5) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w nowych budynkach dachy należy kształtować:
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 5, ppkt. 5.7,
 - b) dopuszcza się stosowanie lukarn, okien połaciowych;
 - 7) wysokość zabudowy nie może przekraczać wysokości budynku dworca kolejowego;
 - 8) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi 35%;
 - 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,7;
 - 10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0;
 - 11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
 - 12) na terenie oznaczonym symbolem KK2, w przypadku likwidacji linii kolejowej, ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu drogi dojazdowej:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu, lecz nie mniej niż 12 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej,
 - 13) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren oznaczony symbolem KK3 uznaje się, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla którego obowiązuje:
 - a) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,

- b) wyposażenie w elementy małej architektury (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, pomniki),
 - c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 14) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 15) na terenach oznaczonych symbolem KK2, KK3 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt.16, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 16) ograniczenia określone w pkt 15 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją linii kolejowej, urządzeń do przeladunku w transporcie intermodalnym, dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze tego terenu;
- 17) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) część terenu oznaczonego symbolem KK1 znajduje się w granicy terenu górniczego „Strzelin II” (ustanowionego w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 2.02.1994 r., zmienionej późniejszymi decyzjami, w tym decyzją Wojewody Dolnośląskiego nr 26/2004 z dnia 8.11.2004 r. znak: DM-G/JW/7512-131/2010 DM-G.7512-1094/10/10), dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z wydanych koncesji i decyzji,
 - b) uwzględnia się teren zamknięty ustalony Decyzją nr 3 przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24.03.2014 r. (Dz. U. MliR z 2014 r. poz. 25 z późn. zm.), zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiega linia kolejowa nr 276 relacji Wrocław Główny – Międzyzlesie;
- 18) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce na 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem KK3 dopuszcza się do bilansu miejsc parkingowych wliczenie przyulicznych miejsc postojowych,
 - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych
- 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 21) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), o mocy nie przekraczającej 50 kW,
 - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 26) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 29. 1. Wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
 - 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki;
 - 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 20°-45°,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 8 m;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 90%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy terenu wynosi 1,5;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy terenu wynosi 0,1;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 5%
- 8) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:

I. Szalajko

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/326/16
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin Zachodni-Szczawin”

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanym dalej ustawą.

§ 2. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożona została uwaga, która w części (pkt 2, 3, 4, 5 i 10 uwagi) nie została uwzględniona.

§ 3. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, odrzucając w części uwagę, o której mowa w § 2 i jednocześnie skierował odrzuconą uwagę do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

§ 4. Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza, Rada Miejska postanawia odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. Postulowane zapisy w pkt 2, 5 i 10 uwagi wykraczają poza ustawowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz są uregulowane przepisami odrębnymi. Pkt 3 i 4 uwagi narusza uzyskane uzgodnienie DWKZ oraz wymagałoby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w przypadku lokalizacji urządzeń na terenach rolnych.

§ 5. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin została załączona do dokumentacji formalno-prawnej planu.

§ 6. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię,nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	nr dziatki której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi UWAGA UWZGLĘDNI ONA	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi UWAGA NIEUWZGLĘD NIONA	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	1.08.2016	Tauron Dystrybucja S.A.Oddział we Wrocławiu, pl.	uwagi do tekstu planu Nr pisma: TD/OWR /OMR/20	w granicach opracowania	Całość opracowania	-	Nie uwzględniono	Uwagę nie uwzględniono w pkt 2, 3, 4, 5 i 10 treści pisma TD/OWR/O

		Powstańców Śl. 20, 53- 314 Wrocław	16-07- 25/00000 08	wa nia pla nu				MR/2016-07- 25/0000008
--	--	---	--------------------------	------------------------	--	--	--	---------------------------

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/326/16
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

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