



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 września 2016 r.

Poz. 4161

UCHWAŁA NR XXIV/325/16 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin- Osiedle Na Skarpie II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej Strzelina o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin- Osiedle Na Skarpie II Nr LIII/488/14 z dnia 29 kwietnia 2014r. po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Strzelin- Osiedle Na Skarpie II”.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miejskiej Strzelina.

3. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

4. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej Strzelina.
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;

wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,

- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez ścianę położoną bliżej drogi. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze;
- 10) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
- 11) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
- 12) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające funkcje terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego,
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej równoznaczna z granicami układu ruralistycznego miasta,
- 6) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 7) lokalizacja stanowisk archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

- 1) proponowane elementy układu komunikacyjnego wraz z układem działek budowlanych,
- 2) linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefą ochronną, w obrębi e której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu,
- 3) linie sieci wodociągowej wraz ze strefą ochronną,

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
 - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
- 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów żelbetowych, istniejące winny być sukcesywnie wymieniane.
- 4) Dopuszcza się scalanie i podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par.13,
- 5) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami MW, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonej na rysunku planu symbolami MWU, zabudowy mieszkaniowo- usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolami MU, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu urbanistycznego o takim samym charakterze.
- 4) Na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: podziemnych i do gruntu.

- 5) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami MN, zabudowy mieszkaniowo- usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami MU, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonej na rysunku planu symbolami MWU oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami MW, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Określa się **strefę „A”** ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego, w granicach historycznego założenia wraz z przykościelnym cmentarzem husyckim, ogrodzonym murem cmentarnym z bramą, wpisanego do rejestru zabytków nr 505/A/05 z dnia 15.04.05 r.

2. W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy, wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, ogrodzenia, bramy, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni,
- 2) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 3) zakaz wprowadzenia podziałów historycznego założenia.

3. Określa się **strefę „B”** ochrony konserwatorskiej tożsamą z obszarem historycznego układu urbanistycznego miasta . Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje historyczne fragmenty układu urbanistycznego Strzelina oraz zachodnią część historycznego układu ruralistycznego wsi Gościęcice Dolne ujętych w wykazie zabytków.

4. W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu; przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dyszarmicznych);
- 2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej -uksztaltowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 3) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - a) nowe budynki o wysokości nie większej od budynków sąsiednich;
 - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - c) budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
 - d) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;

- 4) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni) - należy je oznaczyć na załącznikach graficznych;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki; ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.60 m);
- 6) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- 7) umieszczanie reklam *lub* innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych,
- 8) wyklucza się prowadzenie nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące winny być stopniowo kablowane;
- 9) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

5. Określa się dla obszaru objętego planem obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku zmiany planu. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Spis tworzą następujące obiekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:

1) Obszary i obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków i data
1.	Strzelin	Historyczny układ urbanistyczny miasta	-	Obszar	-
2.	Gościęcice Dolne	Historyczny układ urbanistyczny wsi	-	Obszar	-
3.	Strzelin	Zespół kościelny	ul. Staromiejska 23	Zespół kościelny	505/A/05 z dn. 15.04.05
a.	Strzelin	Mur okalający z bramą	ul. Staromiejska 23	Mur okalający z bramą	XVIII
b.	Strzelin	Cmentarz husycki	ul. Staromiejska 23	-	1749
4.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Zielna 6	Dom mieszkalny	1880
5	Strzelin	Stodoła	ul. Zielna 6	Stodoła	koniec XIX
6.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Zielna 9	Dom mieszkalny	ok. 1860
7.	Strzelin	Bud. gospodarczy	ul. Zielna 9	Bud. gospodarczy	ok. 1880
8.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Polna 1	Dom mieszkalny	poł. XIX
9.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Polna 2	Dom mieszkalny	1 poł XIX
10.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Polna 3	Dom mieszkalny	poł XIX
11.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Polna 4	Dom mieszkalny	poł XIX
12.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Polna 14	Dom mieszkalny	ok. 1900
13.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Staromiejska 9	Dom mieszkalny	k. XIX
14.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Staromiejska 9a	Dom mieszkalny	2 poł. XIX
15.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Staromiejska 21	Dom mieszkalny	1 poł. XIX

16.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Staromiejska 25	Dom mieszkalny	ok. 1890
a.	Strzelin	Bud. gospodarczy	ul. Staromiejska 25	Bud. gospodarczy	2 poł. XIX
b.	Strzelin	Stodoła	ul. Staromiejska 25	Stodoła	2 poł. XIX
17.	Strzelin	Dom mieszkalny	ul. Staromiejska 27	Dom mieszkalny	poł XIX
18.	Strzelin	Dom mieszkalno - gospodarczy	ul. Staromiejska 29	Dom mieszkalno - gospodarczy	poł XIX
19.	Gościęcice Dolne	Dom mieszkalny	Gościęcice Dolne 2	Dom mieszkalny	-
20.	Gościęcice Dolne	Dom mieszkalny	Gościęcice Dolne 4	Dom mieszkalny	-
21.	Gościęcice Dolne	Dom mieszkalny	Gościęcice Dolne 19	Dom mieszkalny	-
22.	Gościęcice Dolne	Dom mieszkalny	Gościęcice Dolne 19a	Dom mieszkalny	-

- 1) należy zachować lub (w zależności od stanu technicznego) odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, formę, użyte materiały i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny,
- 2) przebudowa lub modyfikacja obiektów ewidencyjnych możliwa jest wyłącznie przy zachowaniu istotnych, historycznych wartości,
- 3) rozbiórka budynków możliwa wyłącznie w przypadku ich szczególnie złego stanu technicznego,
- 4) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
- 5) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, należy też stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
- 6) prowadzenie wszelkich prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony konserwatorskiej.

6. Dla w/w obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, obowiązują następujące wymogi:

7. Określa się stanowiska archeologiczne, 5/7/87-29 AZP, 11/12/87-29 AZP, 25/73/87-29 AZP oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w obrębie i zasięgu znajdującego się na terenie objętym planem chronionego stanowiska archeologicznego dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

8. Na terenie objętym sporządzeniem planu, z uwagi na występowanie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, zlokalizowanego w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych, wprowadza się strefę Ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące wymagania dla obszarów przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,

- 2) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- 3) teren ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPI,
- 4) tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX,
- 5) tereny zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 6) tereny zieleni parkowej i usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/US.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) na terenach zieleni parkowej zieleni parkowej oraz na terenach usług sportu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz dodatkowych nasadzeń zieleni.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Na terenie opracowania przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną o szerokości 2,5 m od osi sieci w obie strony, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:

- 1) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
- 2) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
- 3) teren ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPI,
- 4) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW,
- 5) ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDX,

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usług zlokalizowanych na terenie funkcji mieszkaniowo- usługowej, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe.
- 5) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe).

2. Dopuszcza się przebudowę istniejących elementów infrastruktury.

3. Dopuszcza się prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowo- produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej; rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych; dopuszcza się ujęcia własne dla celów gospodarczych. Na terenie opracowania planu wskazuje się przebieg linii sieci wodociągowej wraz ze strefą ochronną o szerokości 3m, liczoną w obie strony, dla której określa się zakaz zabudowy i dla której obowiązują właściwe przepisy odrębne.
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** :
 - a) realizacja odcinkami prowadzonymi w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obsługa z sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** - sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków,
 - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
 - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic,
 - b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy odrębne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
 - c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą lub projektowaną siecią napowietrzną niskiego napięcia:
 - a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunkach planu symbolem E lub z projektowanych sieci,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,

- e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz także poza pasem drogowym,
 - f) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej należy realizować jako skablowane,
 - g) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
- a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne w liniach rozgraniczających, także radiowo,
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się obsługę z alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 100kW i zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów:

1. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MW, MWU = 24m,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U = 30m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN,
 - a) wolnostojąca = 600 m²,
 - b) bliźniacza = 400 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MW, MWU = 1000 m²,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U = 2000 m²

3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Przepisy szczególne dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14. MN/1- MN/54 – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne), usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,
- b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- c) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
- d) dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 6m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m liczone od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona w najwyższym punkcie terenu, przy ścianie frontowej budynku, do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30- 45 stopni (w strefie B od 38-45 stopni), pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, matowym przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, (poza strefą B dopuszcza się dachy grafitowe i niemiatowe),
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe w kolorze ceglastym, matowym, (poza strefą B dopuszcza się dachy grafitowe i niemiatowe),
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 35% powierzchni działki,
- 9) intensywność zabudowy – 0.1- 0,60,
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §10 ust. 2,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - b) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
- 12) Ustala się linie zabudowy, określone na rysunku planu oraz w następujących odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi krajowej stanowiącej północną granicę planu,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDPJ,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
 - e) 3 m od wyznaczonej na rysunku planu linii sieci wodociągowej.

§ 15. MU/1- MU/4– przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza oraz zabudowa usługowa, która może być realizowana jako tylko mieszkaniowa jednorodzinna, tylko usługowa lub mieszkaniowo- usługowa.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne), usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - d) dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 6m, a przypadku gdy obsługują więcej niż 2 działki o szerokości minimalnej 10m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m liczone od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji w poddaszu użytkowym.
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona w najwyższym punkcie terenu, przy ścianie frontowej budynku, do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30- 45 stopni (w strefie B od 35-48 stopni), pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, (poza strefą B dopuszcza się dachy grafitowe i niemiatowe),
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym, (poza strefą B dopuszcza się dachy grafitowe i niemiatowe),
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 35% powierzchni działki,
- 9) intensywność zabudowy – 0.1- 0,60,
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §10 ust. 2,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - b) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
- 12) Ustala się linie zabudowy, określone na rysunku planu oraz w następujących odległościach:
 - a) 10 m od drogi krajowej stanowiącej północną granicę planu,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
 - c) 3 m od wyznaczonej na rysunku planu linii sieci wodociągowej.

§ 16. MW/1- MW/3– przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
 - c) usług komercyjnych,
 - d) dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 6m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m liczone od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,
 - e) garaży (z zakazem lokalizacji garaży blaszanych), dla których dopuszcza zabudowanie 100% powierzchni działki,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
- 3) wysokość nowej zabudowy liczona w najwyższym punkcie terenu, przy ścianie frontowej budynku, do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 4) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30- 45 stopni (w strefie B od 38-45 stopni), pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglonym, matowym, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych, oraz dla dachów istniejących płaskie, jednospadowe,
- 5) formę przestrzenną projektowanych w obrębie terenu wyznaczonego w ramach linii rozgraniczających budynków, należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia budynku,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 35% powierzchni działki,
- 8) intensywność zabudowy – 0.1- 1,60,
- 9) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §10 ust. 2,
- 10) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - b) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
- 11) Ustala się linie zabudowy, określone na rysunku planu oraz w następujących odległościach:
 - a) 10m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDPJ,

§ 17. MWU- przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

- b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
- c) usług komercyjnych,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
- 3) wysokość nowej zabudowy liczona w najwyższym punkcie terenu, przy ścianie frontowej budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 4) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30- 45 stopni (w strefie B od 38-45 stopni), pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, matowym, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych, oraz dla dachów istniejących płaskie, jednospadowe,
- 5) formę przestrzenną projektowanych w obrębie terenu wyznaczonego w ramach linii rozgraniczających budynków, należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia budynku,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 35% powierzchni działki,
- 8) intensywność zabudowy – 0.1- 1,60,
- 9) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §10 ust. 2,
- 10) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - b) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
- 11) Ustala się linie zabudowy, określone na rysunku planu oraz w następujących odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDPJ,

§ 18. U/1- U/6 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny usług, w tym magazyny, handel hurtowy, detaliczny i rzemiosło, usługi publiczne i komercyjne, obsługa komunikacji samochodowej (w tym na terenie U/1 stacje paliw)
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - c) mieszkań towarzyszących dla właścicieli,
 - d) elementów reklamowych i informacyjnych,
 - e) dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 6 m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m liczone od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób szarmonizowany z lokalnym krajobrazem,

- 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele produkcyjne i usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wysokość przebudowywanych i nowych obiektów usługowych i magazynowych powinna być dostosowana do wymogów techniczno- technologicznych, lecz nie może być wyższa niż 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu,
- 4) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie może być wyższa niż 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu lub do najwyższego elementu dachu,
- 5) dachy obiektów usługowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
- 6) dachy budynku usługowego dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, matowym (nie dotyczy dachów płaskich),
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki,
- 9) intensywność zabudowy –0.1- 0.70,
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §10 ust. 2,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 12) Ustala się linie zabudowy, określone na rysunku planu oraz w następujących odległościach:
 - a) 10m od linii rozgraniczających drogi krajowej stanowiącą północną granicę planu,
 - b) 10m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,

§ 19. UK— przeznaczenie podstawowe – tereny usług sakralnych,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sakralnych, istniejący kościół wraz z przykościelnym cmentarzem historycznym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące;
 - b) zieleni urządzona;
 - c) istniejąca funkcja mieszkalna towarzysząca funkcji podstawowej.

2. W zakresie ustaleń dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
- 2) ustala się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu,
- 3) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz naukowe badania archeologiczne,
- 4) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek,
- 5) na terenie UK obowiązują dodatkowe wymogi określone w par. 6 ust. 1 i 2.

§ 20. ZP/1- ZP/5 - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej, urządzonej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zielen parkowa urządzona,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) ciągów pieszych;
 - c) obiektów małej architektury.

§ 21. ZP/US/1- ZP/US/4 - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej i usług sportu,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zielen parkowa i usługi sportu,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) ciągów pieszych;
 - c) obiektów i urządzeń sportowych nie ingerujących w istniejącą zielen,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) placów zabaw.

§ 22. ZC/ZP- przeznaczenie podstawowe – tereny historycznych cmentarzy,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny historycznych cmentarzy,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) obiektów kultu religijnego.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ogrodzenie terenu o wysokości nie przekraczającej 1,6 m;
- 1) ustala się ochronę i utrzymanie istniejącego drzewostanu.

§ 23. ZD- przeznaczenie podstawowe– tereny zieleni działkowej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zielen działkowa;

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie w obrębie własności, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

§ 24. ZN/1-ZN/3- przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zielen nieurządzona, niska, w tym łąki i pastwiska,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) ciągów pieszych pieszo- rowerowych.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalna szerokość ciągu pieszego 1,5 m;
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszo- rowerowego 3,0 m.

§ 25. R- przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ciągów pieszych i rowerowych,
- c) dróg transportu rolnego,

2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 26. E/1- E/3- przeznaczenie podstawowe– tereny urządzeń elektroenergetycznych

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla nowych stacji transformatorowych określa się ich maksymalną wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.;
- 3) dla urządzeń elektroenergetycznych wprowadza się następujące zasady:

- a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m;
- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 27. Teren dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1 i KDL/2.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią droga lokalna klasy L;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych;
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) istniejących usług.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia minimalnej szerokości linii rozgraniczających na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy), dla drogi oznaczonej symbolem KDL/1 minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 1,5- 54m (droga stanowi poszerzenie drogi istniejącej);
- 2) skrzyżowania drogi lokalnej z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) skrzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1- KDD/15

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe klasy D;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych;

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia minimalnej szerokości linii rozgraniczających na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy);

2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) skrzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Teren ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPI/1- KDPI/5

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi pieszo- jezdne;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających- 6 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy);

2) skrzyżowania ciągów pieszo- jezdnych z pozostałymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Teren dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW/1- KDW/15

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe stanowią drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 6 m;

2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) skrzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Teren ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX/1- KDX/20

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi piesze;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających- 5 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy);
- 2) skrzyżowania ciągów pieszych z pozostałymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości i użytkowników wieczystych, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1. MN, MU, MW, MWU, U 5%
2. pozostałe 0,1%

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelina.

§ 34. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
I. Szalajko



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "STRZELIN - OSIEDLE NA SKARPIE II" SKALA 1:2000

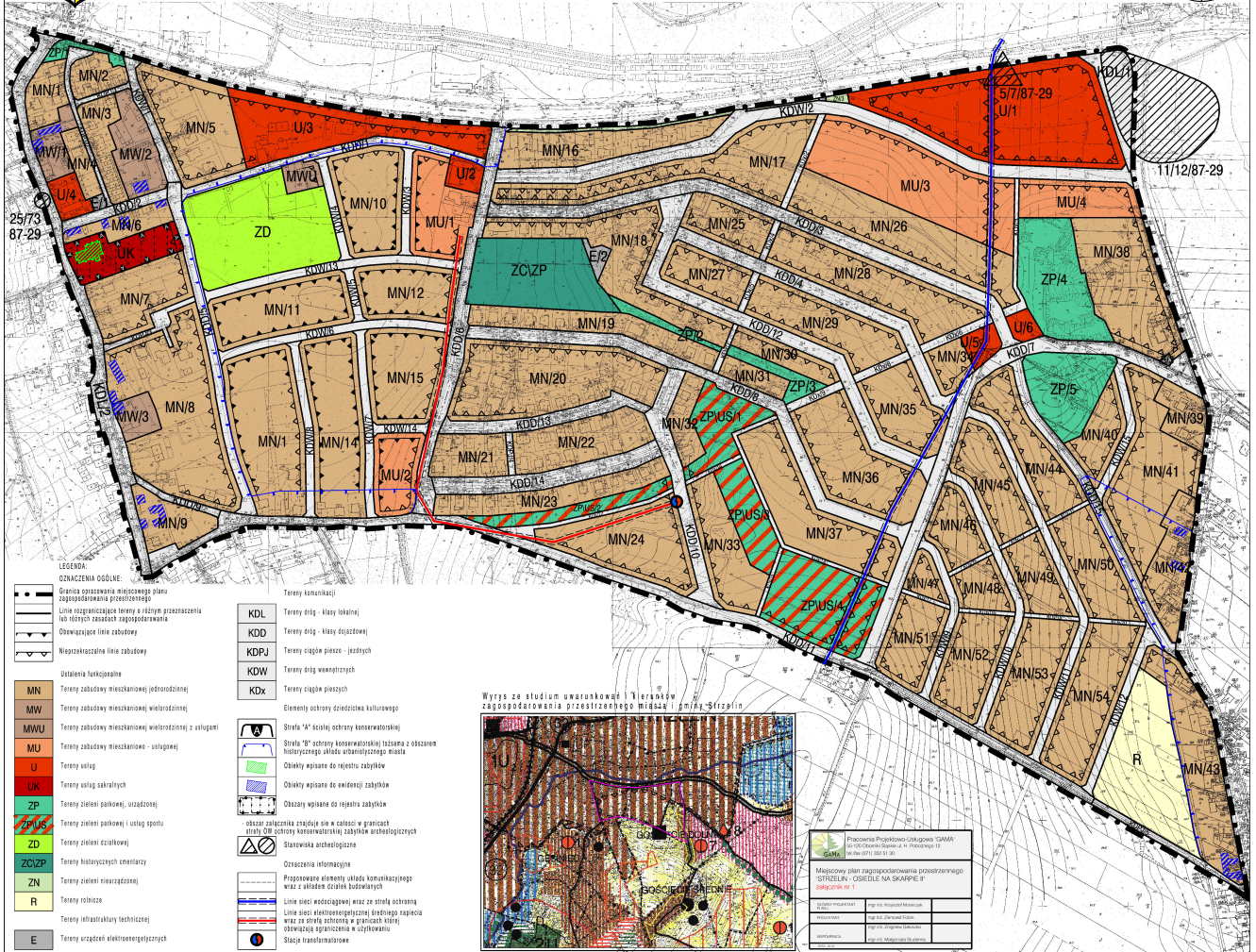
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIV/325/2016
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 30 sierpnia 2016r.



METRY



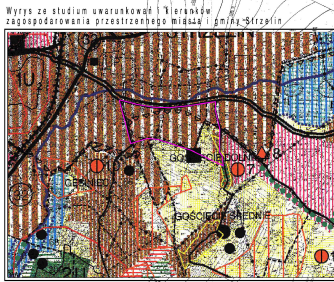
SKALA



- LEGENDA**
- OGRODZENIA**
- OZNACZENIA OGRODZENIA**
- Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - Linia rozgraniczająca tereny w różnych pracach technicznych lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Obwążkowanie linii zabudowy
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy

- Odstępstwa funkcjonalne**
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MWU** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
 - MU** Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
 - U** Tereny usług
 - UK** Tereny usług sakralnych
 - ZP** Tereny zieleni parkowej, urządzonej
 - ZP/US** Tereny zieleni parkowej i usług sportu
 - ZD** Tereny zieleni działkowej
 - ZD/ZP** Tereny zieleni ozdobnej
 - ZN** Tereny zieleni inwazyjnej
 - R** Tereny rezerwy
 - E** Tereny urządzeń elektroenergetycznych

- Tereny komunikacyjne**
- KDL** Tereny dróg - klasy lokalnej
 - KDD** Tereny dróg - klasy dzielnicowej
 - KDPJ** Tereny ciągów pieszo - jezdnych
 - KDW** Tereny dróg wewnątrzulicznych
 - KDx** Tereny ciągów pieszych
- Elementy ochrony dziedzictwa kulturowego**
- Strzeła "A" - strzeły ochrony konserwatorskiej
 - Strzeła "B" - strzeły konserwatorskiej (razem z obszarem historycznego układu urbanistycznego miasta)
 - Obiekty wpisane do rejestru zabytków
 - Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
 - Obszary wpisane do rejestru zabytków
 - Obszary wpisane do ewidencji zabytków
 - Stawiska archeologiczne
- Oznaczenia informacyjne**
- Propozowane elementy układu komunikacyjnego wraz z układem działek budowlanych
 - Linie sieci wodociągowej wraz ze strzełą ochronną
 - Linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz ze strzełą ochronną w granicach wsi
 - Słupowiska sprężniaczni w użytkowaniu
 - Stacje transformatorowe



Pracownia Projektowo-Usługowa GMM	
Pracownia Projektowo-Usługowa GMM	
ul. Piłsudskiego 4a • Strzelina 58-100	
tel. 71 723 10 10	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
STRZELIN - OSIEDLE NA SKARPIE II	
Załącznik nr 1	
Projektant	mgr inż. Krzysztof Kozłowski
Wzrost	mgr inż. Krzysztof Kozłowski
Wzrost	mgr inż. Krzysztof Kozłowski
Wzrost	mgr inż. Krzysztof Kozłowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/325/16
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W
ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity; Dz. U. z 2016 roku, poz. 778; ze zmianami) Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin- Osiedle na Skarpie” inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie realizacja celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin- Osiedle na Skarpie”.

2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Strzelin, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Strzelin.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/325/16

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 14
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO „STRZELIN- OSIEDLE NA SKARPIE”**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	-	Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLĘDNIONA	Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	23.05.2016 (pierwsze wyłożenie)	Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, pl. Powstańców Śl. 20, 53-314 Wrocław	Nr pisma: TD/OWR/OMR/2016-05-17/0000010 uwagi do tekstu i rysunku planu	w granicach opracowania planu	Całość opracowania	Uwzględniono częściowo	Nie uwzględniono częściowo	Uwzględniono jedynie częściowo uwagę w pkt 1 z pisma nr TD/OWR/OMR/2016-04-12/0000004, uwaga w pkt 2 A narusza uzyskane uzgodnienie DWKZ i nie została uwzględniona, uwaga w pkt 2 B nie została uwzględniona, ponieważ proponowany zapis jest warunkowy i do zaskarżenia.
2.	12.08.2016 (drugie wyłożenie)	Tauron Dystrybucja S.A. Oddz	Nr pisma: TD/OWR/OMR/2016-08-	w granicach opracowania planu	Całość opracowania	-	Nie uwzględniono	Nie stwierdzono konieczności wprowadzeni

		iał we Wrocławiu, pl. Powstańców Śl. 20, 53-314 Wrocław	0317/00000 01 uwagi do tekstu i rysunku planu					a korekt czy zmiany zapisów we wskazanym w piśmie zakresie
--	--	--	---	--	--	--	--	---