

102

UCHWAŁA NR XLVI/430/10 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 28 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Szczodrowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz w związku z uchwałą XIV/108/07 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Szczodrowice Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikami;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budyn-

ków oraz budowli naziemne niebędące liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;

- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 7) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 9) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;
- 10) powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta przez budynek wyznaczoną przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy działki nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, tarasy, daszki, markizy itp.;

- 11) usłudze nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany (zgodnie z przepisami odrębnymi), niewymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa;
- 12) zabudowie przemysłowej – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności produkcyjnej, magazynowej składowej, rzemieślniczej logistycznej w tym związanej z centrum biznesu wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, usługowymi i socjalnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica obszaru objętego załącznikiem graficznym nr 1;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenu;
- 5) obszary wyłączone z zabudowy obowiązkowo zagospodarowane zielenią;
- 6) odcinki dróg, na których obowiązuje urządzenie szpaleru drzew wysokich;
- 7) stanowiska zwierząt chronionych;
- 8) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków;
- 9) strefa ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej – archeologicznej „OW”;
- 11) stanowiska archeologiczne o powierzchni poniżej 0,5 ha;
- 12) obowiązujące linie zabudowy;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 14) zmiana typu linii zabudowy.

2. Oznaczenia pomocnicze, na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami uchwały:

- 1) proponowany podział geodezyjny;
- 2) proponowana lokalizacja budynków;
- 3) linie elektroenergetyczne napowietrzne;
- 4) tereny zamknięte;
- 5) tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi od rzeki Oławy oraz jej dopływów;
- 6) strefa ochrony ekosystemów zrównoważonego rozwoju rzek Oławy, Małej Ślęzy i Krynki.

§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem MW;
- 4) tereny usług – oznaczone symbolem U;
- 5) teren usług sportu – oznaczony symbolem US;
- 6) teren zabudowy przemysłowo-usługowej – oznaczony symbolem P/U;

- 7) tereny rolne – oznaczone symbolem R;
- 8) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem RM;
- 9) tereny lasów i dolesień – oznaczone symbolem ZL;
- 10) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS;
- 11) teren urządzeń elektroenergetycznych – oznaczony symbolem E;
- 12) tereny dróg klasy głównej – oznaczone symbolem KDg;
- 13) teren drogi klasy zbiorczej – oznaczony symbolem KDz;
- 14) tereny dróg klasy dojazdowej – oznaczone symbolem KDD;
- 15) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem KDw;
- 16) tereny dróg transportu rolnego – oznaczone symbolem KDr.

§ 5. Nie określa się ogólnych sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLSgw/053/17/74 z dnia 31 marca 1974r., dla której obowiązują ustalenia dotyczące ochrony oraz zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanej decyzji administracyjnej.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 7. Ustala się strefę ochrony krajobrazu kulturowego „K”, obejmującą obszar w granicach historycznego siedliska wsi wraz z terenem dawnego zespołu pałacowego w środkowej części wsi.

1. W granicach zespołu folwarcznego:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie całości;
- 2) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów; obowiązuje nawiązanie do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może domować nad zabudową historyczną;
- 3) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół;
- 4) w przypadku inwestycji związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 5) należy stosować dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35–45°, kryte dachówką

ceramiczną lub blachodachówką, matową w kolorze ceglastym.

2. W granicach strefy:

- 1) należy zachować nasadzenia przydrożne;
- 2) należy usunąć obiekty dysharmonizujące;
- 3) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np.: siding) jako elewacyjne materiały okładzinowe;
- 4) od strony dróg publicznych zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych. Formą, materiałem i wysokością ogrodzenia należy nawiązywać do historycznych ogrodzeń;
- 5) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, konstrukcji wieżowych, telekomunikacyjnych masztów przekaźnikowych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru oraz napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 6) silosy, zbiorniki na materiały masowe itp. dopuszcza się na tyłach działek w nie eksponowanych miejscach. Wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów;
- 7) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 8. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – archeologicznej „OW”, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych oraz miejscowości o metryce średniowiecznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach, której:

- 1) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora;
- 3) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w lit. a), należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a w przypadku robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) zespół pałacowy, XIX/XX w.:
 - a) pałac, obecnie dom mieszkalny nr 6, ok. 1840 r., k. XIX w.,
 - b) obora, k. XIX w.
- 2) dom mieszkalny nr 2, ok. 1890 r.

2. Dla obiektów objętych ochroną obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku. W przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 4) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- 5) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 9) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

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

- 1) 1/17/88-28 AZP: osada ludności kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu;
- 2) 2/52/88-28 AZP: nieokreślone z okresu pradziejowego, osada ludności kultury ceramiki wstęgowej rytej z okresu neolitu. Stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod numerem 828/Arch/1976 decyzją z dnia 22-03-1976 r.;
- 3) 3/53/88-28 AZP: osada ludności kultury łużyckiej, osada ludności kultury lendzielskiej z okresu neolitu, punkt osadniczy ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu. Stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod numerem 829/Arch/1976 decyzją z dnia 22-03-1976 r.;
- 4) 4/54/88-28 AZP: osada ludności kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego. Stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod numerem 906/Arch/1980 decyzją z dnia 14-01-1980 r.;
- 5) 7/118/88-28 AZP: ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, osada z okresu nowożytnego (XVII-XIX w.);
- 6) 8/118/88-28 AZP: pradziejowy ślad osadnictwa;
- 7) 18/88-28 AZP: grób szkieletowy z okresu wczesnego średniowiecza, punkt osadniczy kultury łużyckiej z epoki brązu;
- 8) 19/88-28 AZP: ślad osadnictwa z okresu neolitu;
- 9) 215/88-28 AZP osada, kultura łużycka, II okres epoki brązu;
- 10) 216/88-28 AZP osada, kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki, wpisane do rejestru zabytków nr: 906/Arch/80 z dn. 14.01.1980;
- 11) 217/88-28 AZP prawdopodobnie osada, kultura ceramiki wstęgowej, neolit pradziejowy, wpisane do rejestru zabytków nr: 828/Arch/76 z dnia 22.03.1976.

2. Dla chronionych stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) lokalizację chronionych stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu;
- 2) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, ich wykaz podlega weryfikacji i uzupełnieniu;
- 3) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 4) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji, należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu przez uprawnionego archeologa wyprzedających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN1 i MN2.

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

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

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

- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
- 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze;
- 4) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż – 0,3;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,5;
- 7) zakazuje się stosowania:

- a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
 - b) od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały);
- 8) tereny znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują ustalenia jak w § 7;
 - 9) tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia jak w § 8;
 - 10) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie;
 - 11) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 12) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 13) z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy – nie więcej niż 0,80 m,
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m;
 - 14) wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 15) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
 - 16) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m.
 - 17) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
 - 18) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - 19) ustala się zakaz lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 20) ograniczenia określone w pkt 19 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 21) wyznacza się obszary wolne od zabudowy obowiązkowo zagospodarowane zielenią;
- 22) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociagowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 23) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
- 24) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 25) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 26) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 27) 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;
- 28) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 29) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
- 30) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
- 31) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 32) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 33) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 34) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci. Zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaznikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 35) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 36) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
- § 12.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN3 do MN5.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
- b) usługi nieuciążliwe na terenie oznaczonym symbolem MN3;
- 2) uzupełniające:
- a) zabudowa zagrodowa,
- b) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 40% powierzchni zabudowy na działce na terenie oznaczonym symbolem MN4 i MN5;
- c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
- 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem:
- a) MN3 i MN4 nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze,
- b) MN5 nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze;
- 4) budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 5) dla obiektów gospodarczych służących do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu oraz płodów rolnych, o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 200-450;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie wiat rolniczych na tyłach istniejącej zabudowy, dla których nie obowiązują ograniczenia dotyczące nachylenia połaci; wysokość tego typu obiektów nie może przekroczyć 6 m;
- 7) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych;
- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż – 0,4;

- 9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,4;
 - 10) tereny znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują ustalenia jak w § 7;
 - 11) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia jak w § 8;
 - 12) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży;
 - 13) w ramach terenu należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 14) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 15) z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy – nie więcej niż 0,80 m,
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m;
 - 16) wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 17) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
 - 18) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20m;
 - 19) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
 - 20) ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 30 jednostek przeliczeniowych DJP;
 - 21) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
 - 22) ustala się zakaz lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
 - 23) ograniczenia określone w pkt 22 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 24) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych;
 - 25) wyznacza się obszary wolne od zabudowy obowiązkowo zagospodarowane zielenią;
 - 26) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - 27) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
 - 28) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 29) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
 - 30) 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;
 - 31) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 32) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
 - 33) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
 - 34) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 35) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
 - 36) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
 - 37) przyłączenie do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci. Zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekątnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 38) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
 - 39) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
- § 13.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w parterze budynku mieszkalnego;
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę dachu istniejącego budynku przeznaczenia podstawowego na dach dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, kryty dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
 - 3) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
 - 4) wysokość nowo realizowanego budynku mieszkaniowego nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze;
 - 5) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem;
 - 6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż – 0,4;
 - 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,4;
 - 8) teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K – obowiązują ustalenia jak w § 7;
 - 9) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia jak w § 8;
 - 10) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie;
 - 11) w ramach terenu należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 13) z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy – nie więcej niż 0,80 m,
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m;
 - 14) wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 15) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
 - 16) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
 - 17) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 18) ustala się zakaz lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - 19) ograniczenia określone w pkt 18 nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - 21) ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
 - 22) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
 - 23) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
 - 24) 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;
 - 25) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 26) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
 - 27) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
 - 28) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 29) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
 - 30) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod

warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;

- 31) przyłączenie do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci; zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekąźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 32) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 33) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.

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

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

1) podstawowe:

- a) na terenie oznaczonym symbolem U2 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej) oraz zabudowa wielorodzinna;
- b) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2) uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe;
- b) rzemiosło;
- c) obsługa produkcji rolnej, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich

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

- 1) nowo projektowane budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
- 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze;
- 4) budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem;
- 5) dla obiektów gospodarczych służących do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu oraz płodów rolnych, o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 200–450;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie wiat rolniczych na tyłach istniejącej zabudowy, dla których nie obowiązują ograniczenia dotyczące nachylenia połaci; wysokość tego typu obiektów nie może przekroczyć 6 m;
- 7) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osło-

niętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych;

- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż – 0,4;
- 9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,4;
- 10) tereny znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują ustalenia jak w § 7;
- 11) tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia jak w § 8;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie;
- 13) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 14) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 15) z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m;
 - b) okapy – nie więcej niż 0,80 m;
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,50 m;
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylne i rampy – nie więcej niż 2 m;
- 16) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 17) ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 50 jednostek przeliczeniowych DJP;
- 18) ustala się zakaz lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 19) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych;
- 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 21) ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 22) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;

- 23) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 24) 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;
- 25) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
- 27) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
- 28) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 29) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 30) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
- 31) przyłączenie do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci. Zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 32) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 33) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła;

§ 15. 1. Wyznacza się teren usług sportu oznaczony na rysunku planu symbolem US.

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

- 1) podstawowe: usługi sportu, place zabaw;
- 2) uzupełniające: lokalizacja innych funkcji publicznych, zieleń, obiekty socjalne i technicznego wyposażenia, komunikacja, parkingi, urządzenia towarzyszące.

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

- 1) dopuszcza się budowę jednokondygnacyjnych obiektów związanych z funkcją podstawową liczących nie więcej niż 6 m wysokości licząc od powierzchni terenu (mierzonej przy wejściu lub wjeździe) do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują ustalenia jak w § 7;

- 3) teren znajduje się w ochronie konserwatorskiej – archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia jak w § 8;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu;
- 6) działalność realizowana w granicach terenu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu oraz zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy przemysłowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U.

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

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa, rzemiosło;
 - b) zabudowa przemysłowa;
 - c) obsługa produkcji rolnej, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe;
- 2) wysokość zabudowy, obiektów technologicznych nie może przekraczać 15 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych;
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu wydzielonej działki nie może być większy niż – 0,8;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,1;
- 5) obowiązuje zapewnienie w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
- 7) wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 2 tys. m²;
- 8) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 9) szerokość frontu wydzielonej działki dla celów zabudowy, mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 30 m;
- 10) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 11) działalność produkcyjna, usługowa lub rzemieślnicza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanie-

- czyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - 13) ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
 - 14) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
 - 15) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
 - 16) 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;
 - 17) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 18) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
 - 19) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
 - 20) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 21) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
 - 22) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
 - 23) przyłączenie do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci;
 - 24) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
 - 25) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
- § 17.** 1. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem R1 do R21.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe – tereny rolne;
 - 2) uzupełniające – ciek wodny, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rolne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. Wyjątek stanowią tereny znajdujące się w strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy zagrodowej, z wyłączeniem budynków mieszkalnych;
 - 2) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” obowiązują ustalenia jak w § 7;
 - 3) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia jak w § 8;
 - 4) dla terenów, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia jak w § 10;
 - 5) dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
 - 6) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej - po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów istniejących sieci;
 - 7) dopuszcza się lokalizację komunalnych ujęć wód podziemnych (studni) oraz związanych z nimi urządzeń służących celom zaopatrzenia w wodę;
 - 8) dopuszcza się na terenach rolnych znajdujących się w granicach obszaru objętego załącznikiem graficznym nr 2 lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaznikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach rolnych zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym;
 - 10) wzdłuż rowów melioracyjnych zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych;
 - 11) na terenach, na których występują stanowiska fauny chronionej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony gatunkowej oraz ich siedlisk, które określają przepisy odrębne;
 - 12) dopuszcza się wydzielanie nowych gospodarczych dróg transportu rolnego oraz likwidację istniejących, z zachowaniem warunku dostępności komunikacyjnej do terenów.
4. W granicach terenów rolnych występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1% od rzeki Oławy oraz jej dopływów, oznaczone na rysunku planu, dla których określa się:
- 1) do czasu ustanowienia obszarów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią, wprowadza się na obszarze objętym zasięgiem zalewu wodami Q1% zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- a) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
 - c) wznoszenia obiektów budowlanych;
 - d) zmiany ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów.
- 2) na obszarze objętym zasięgiem wodami Q1%, dopuszcza się:
- a) lokalizację plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - b) wykonywanie robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu;
 - c) lokalizację urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami;
- 3) w przypadku ustanowienia obszarów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią, ich zasięgi, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów wynikające z decyzji staną się wiążące dla niniejszego planu i nadrzędne nad ustaleniami zawartymi w pkt 1.
- § 18. 1.** Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - b) tereny rolne;
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni;
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 38°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
 - 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
 - 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze;
 - 4) budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
 - 5) dla obiektów gospodarczych służących do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu oraz płodów rolnych, o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 200–450;
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie wiat rolniczych na tyłach zabudowy, dla których nie obowiązują ograniczenia dotyczące nachylenia połaci; wysokość tego typu obiektów nie może przekroczyć 6 m;
 - 7) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych;
 - 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż – 0,4;
 - 9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,3;
 - 10) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m;
 - b) okapy – nie więcej niż 0,80 m;
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m;
 - 13) wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 14) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
 - 15) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 16) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
 - 17) ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 40 jednostek przeliczeniowych DJP;
 - 18) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 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) obowiązuje zabezpieczenie budynków przed przenikaniem wód powodziowych do pomieszczeń;

- 21) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów, i surowców wtórnych;
- 22) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 23) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 24) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 25) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 26) 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;
- 27) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 28) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
- 29) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
- 30) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 31) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 32) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 33) przyłączenie do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci. Zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekątnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 34) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 35) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.

4. Teren znajduje się w obszarze zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi Q1% od rzeki Oławy oraz jej dopływów (wg „Opracowania zasięgów zalewów rzek kontrolowanych na obszarze RZGW przy uwzględnieniu Q1% i Q10%”), oznaczonych na rysunku planu, dla których do czasu

ustanowienia obszarów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią, wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

5. W przypadku ustanowienia obszarów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią, ich zasięgi, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów wynikające z decyzji staną się wiążące dla niniejszego planu i nadrzędne nad ustaleniami zawartymi w ust. 4.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny lasów i dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem ZL1 do ZL3.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki;
- 2) lokalizację obiektów służących obsłudze turystyki (wiat, altan, ścieżek itp.) oraz warunki zabezpieczenia przeciwpożarowego tych obiektów należy uzgodnić z właściwym nadleśnictwem;
- 3) dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem od WS1 do WS4.

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenów na cele rekreacyjne;
- 3) należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń gospodarki wodnej;
- 4) ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania do wód nieoczyszczonych ścieków bytowych i gospodarczych.

§ 21. 1. Wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działki;
- 2) należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem od KDg1 do KDg6.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolem KDg1 do KDg3 – teren drogi klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 395 (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowe-rowe oraz zieleń);
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem KDg4 do KDg6 – teren drogi klasy głównej, obejście wsi Szczodrowice (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komuni-kacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczają-cych wynosi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem KDg1 do KDg3 – 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu; dopuszcza się poszerzenie drogi o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie mo-dernizacja drogi;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem KDg4 do KDg6 – 25 m; dopuszcza się poszerzenie o tereny przyległe do szerokości 35 m;
 - 2) obsługa komunikacyjna dla terenów oznaczo-nych symbolem KDg1 do KDg3 poprzez istnie-jące skrzyżowania i zjazdy, dla terenu ozna-czonego symbolem KDg4 do KDg6 poprzez istniejące skrzyżowania;
 - 3) lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów dla terenów oznaczonych symbolem KDg1 do KDg3 za zgodą zarządcy drogi, dla terenu oznaczonego symbolem KDg4 do KDg6 zakaz obsługi bezpośredniej;
 - 4) do czasu realizacji projektowanego obejścia wsi Szczodrowice, dopuszcza się dotychcza-sowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
 - 5) ustala się obowiązek lokalizacji ścieżek rowe-rowych;
 - 6) na terenach zabudowanych ustala się obowią-zek lokalizacji obustronnych chodników;
 - 7) na terenach zabudowanych obowiązuje lokali-zacja urządzeń zapewniających bezpieczeń-stwo ruchu pieszego (pasy, światła, płotki);
 - 8) ustala się obowiązek dostosowania chodni-ków i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 9) Wyznacza się odcinki dróg, na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej;
 - 10) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzy-żowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać param-e-trów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szcze-gólnymi;
 - 11) dopuszcza się lokalizację elementów rekla-mowych w sposób nie pogarszający warun-ków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z za-rządcą drogi;
 - 12) zakazuje się budowę nowych bezpośrednich wyjazdów z posesji oraz wyjazdów w obszarze oddziaływań skrzyżowań na drogach po-przecznych;
 - 13) dopuszcza się odstępianie od ustaleń pkt 12 pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 14) dla terenów znajdujących się w strefie ochro-ny krajobrazu kulturowego „K” obowiązują ustalenia jak w § 7;
 - 15) dla terenów znajdujących się w strefie „ochrony konserwatorskiej – archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia jak w § 8;
 - 16) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi poza jezdnią za zgodą zarządcy drogi;
 - 17) linia zabudowy na obszarze zabudowanym minimum 10 m od linii rozgraniczającej drogi oraz ze względu na istniejącą zabudowę zgo-dnie z oznaczeniem na rysunku planu i odpo-wiednio 20 m poza obszarem zabudowanym;
 - 18) klasa drogi wojewódzkiej nr 395 – G1/2, po wybudowaniu nowego odcinka drogi woje-wódzkiej nr 395 dopuszcza się obniżenie kate-gorii klasy dotychczasowego odcinka drogi.
- § 23.** 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 47 392, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDz.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej zbiorczej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia ob-sługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki ro-werowe oraz zieleń).
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczają-cych – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu; dopuszcza się poszerzenie drogi o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie modernizacja drogi;
 - 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżo-wań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasa-dzenia zieleni nie mogą powodować ogranicze-nia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obo-wiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację zatok, urządzeń obsłu-gi komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, elementów małej architektury;
 - 4) dopuszcza się odstępstwa od parametrów tech-nicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształ-towaniem terenu, warunkami geologiczno – in-żynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem te-renu lub ograniczeniami wynikającymi z przepi-sów odrębnych;
 - 5) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.
- § 24.** 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDd1 do KDd4.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, usta-la się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej dojazdowej (w tym

jezdnie, obiekty inżynierskie, place, chodniki oraz zieleń).

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu. Dopuszcza się poszerzenie drogi o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie modernizacja drogi;
- 2) ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
- 5) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika;
- 6) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
- 7) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 9) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” obowiązują ustalenia jak w § 7;
- 10) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia jak w § 8;
- 11) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDw1 do KDw5.

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

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem 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 szczególnymi;

- 3) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego;
- 4) tereny znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują ustalenia jak w § 7;
- 5) tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia jak w § 8;
- 6) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolem KDr1 do KDr3.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - tereny dróg transportu rolnego, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu. Dopuszcza się poszerzenie drogi o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie modernizacja drogi;
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi;
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem KDr3 dopuszcza się podwyższenie klasy drogi do parametrów drogi dojazdowej.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 27. 1. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5%, dla terenów MN, MW, U, P/U, RM, KDw.

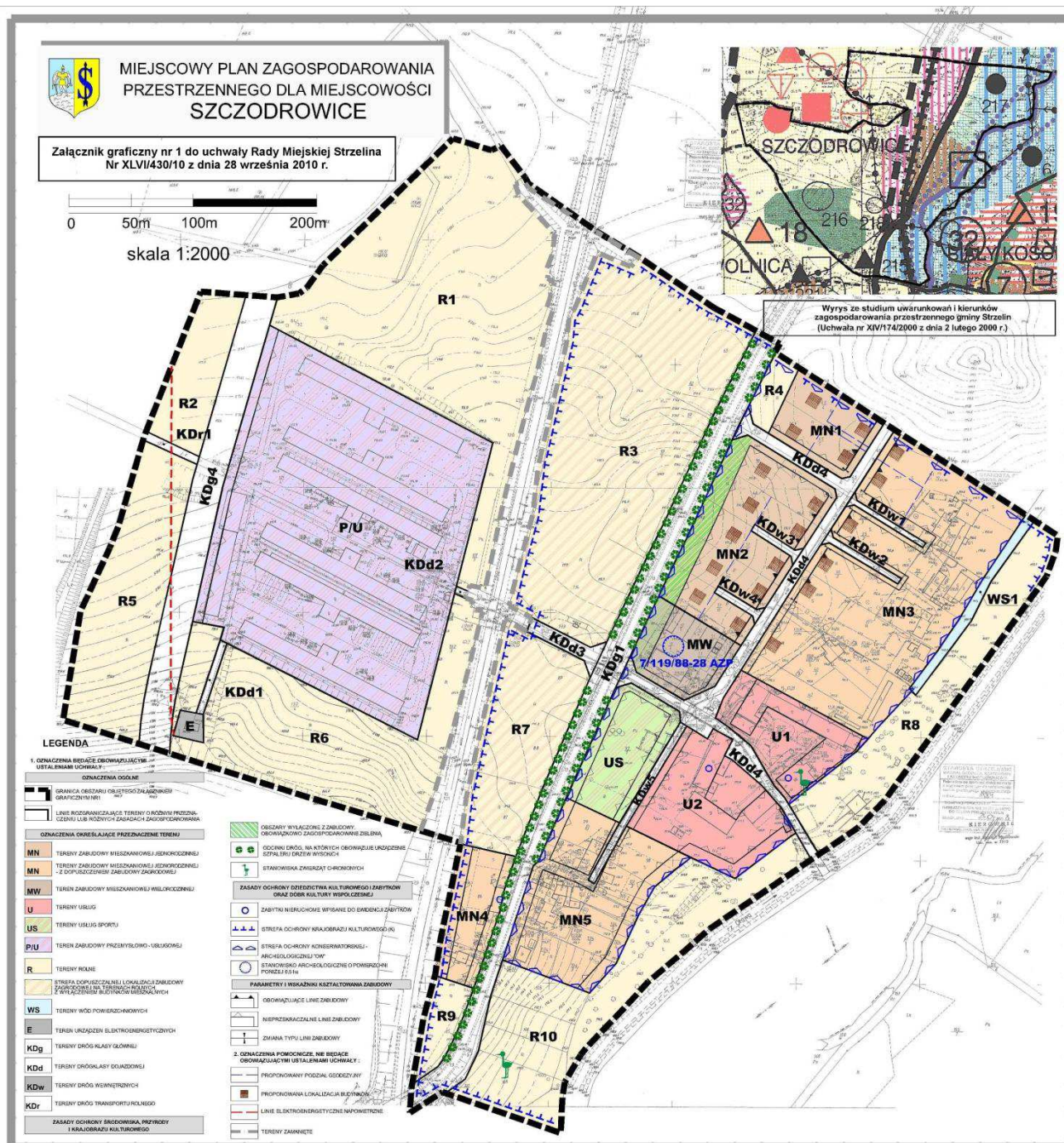
2. Dla pozostałych terenów oraz nieruchomości będących własnością Gminy Strzelin, powyższą stawkę procentową ustala się w wysokości 0%.

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

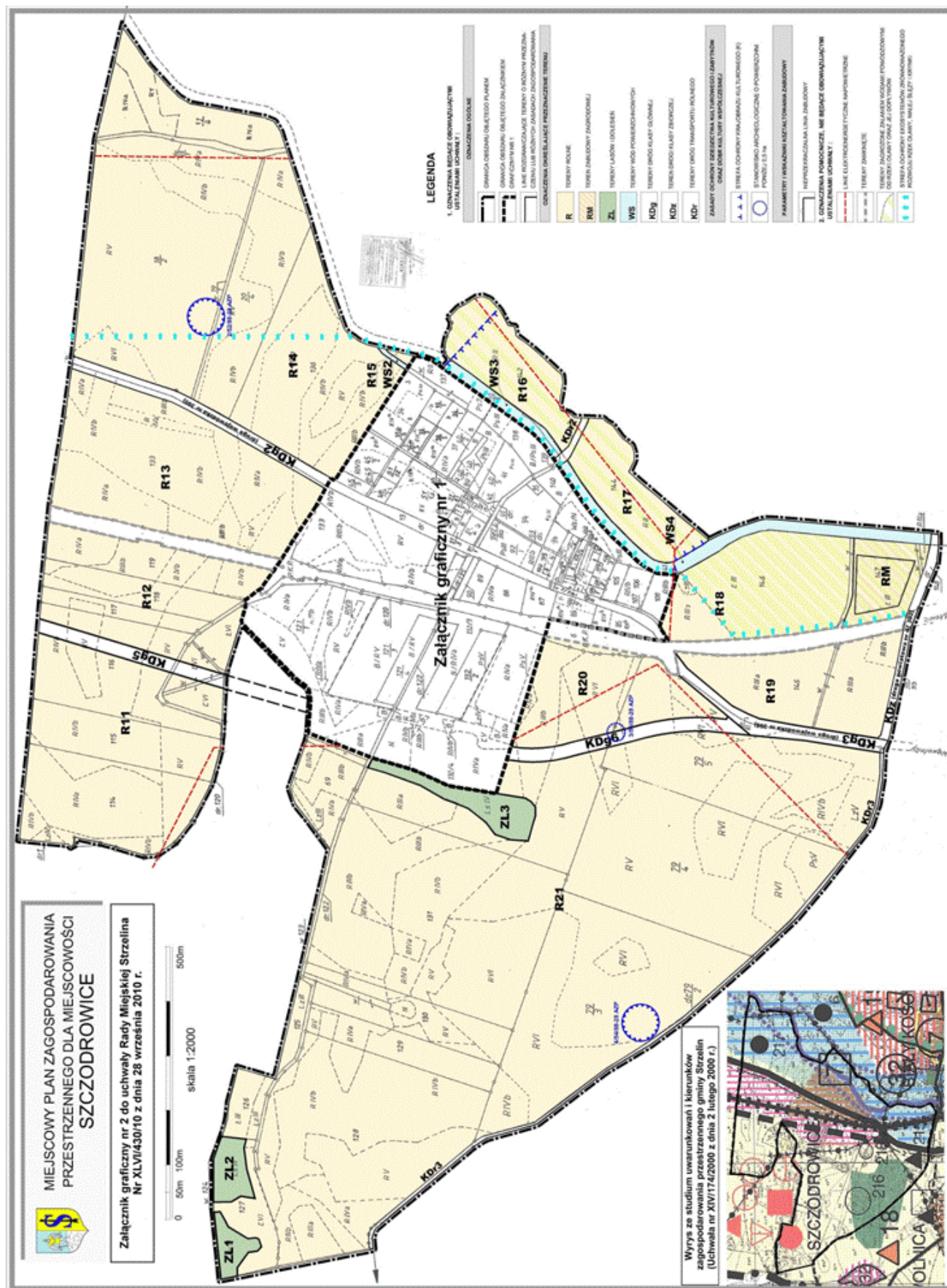
§ 29. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zdzisław Rataj

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVI/
/430/10 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 28 września 2010 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVI/
/430/10 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 28 września 2010 r.**



**Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVI/
/430/10 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 28 września 2010 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Szczodrowice podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska Strzelina nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami).

**Załącznik nr 4 do uchwały nr XLVI/
/430/10 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 28 września 2010 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 159, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 249 poz. 2104), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 r. Nr 203 poz. 1966) Rada Miasta i Gminy Strzelin rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) budowie sieci wodociągowej,
- 2) budowie sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) budowie i oświetleniu ulic,
- 4) urządzeniu zieleni w pasie drogowym,
- 5) wykupie gruntów pod drogi gminne.

§ 2. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczodrowice, inwestycje, o których mowa w § 1, będą na:

- 1) budowie sieci wodociągowej o długości ok. 400 m,
- 2) budowie sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 400 m,
- 3) budowie i modernizacji ok. 568 m ulic.

§ 3. 1. Szacunkowy koszt wykonania elementów wymienionych w § 2 wyniesie:

- 1) budowa sieci wodociągowej – ok. 100 000 zł
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej – ok. 214 000 zł
- 3) budowa jezdni i chodników - ok. 796 300 zł

2. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.