



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 lutego 2017 r.

Poz. 725

UCHWAŁA NR XXIX/389/17 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 31 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz w związku z uchwałą Nr XX/272/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębniki, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębniki zwany dalej planem.

2. Granice czterech obszarów objętych planem, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych: 3/2, 4/11, 6/2, 496/3 (część), 25, 26/2, 26/1, 26/3, 494, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/9, 29/10, 493, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 47/2, 47/4, 47/5, 47/6, 221 obręb Dębniki oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikami;
- 2) linii rozgraniczającej – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg, określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia oraz związanymi z nimi urządzeniami;

- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 6) dach o symetrycznie nachylonych połaciach – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, baseny, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
- 9) usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi).

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenu;
- 4) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;
- 5) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW);
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) obszar natura 2000 PLH020074 Wzgórza Strzebińskie (poza obszarem opracowania);
- 2) orientacyjny przebieg drogi wewnętrznej;
- 3) proponowany podział geodezyjny;
- 4) linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej – oznaczone symbolem MM;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony symbolem MU;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM;
- 5) teren lasu – oznaczony symbolem ZL;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem WS;
- 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem KDW;
- 8) teren urządzeń elektroenergetycznych – oznaczony symbolem E.

§ 5. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) podlegające ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

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

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

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym i bliźniaczym,
- 2) budynki należy lokalizować równolegle / prostopadle do granic działki,
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych należy stosować dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglonym,
 - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze użytkowe;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;
- 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 7) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 9) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe;
- 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 0,3;
- 11) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,4;
- 12) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,025;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%;
- 14) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej rowu melioracyjnego wzdłuż drogi transportu rolnego na działkach nr 17 i 547,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;

- 15) poza nieprzekraczalne linie zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
- okapy i gzymsy – nie więcej niż 0,6 m;
 - części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,5 m;
 - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:
- 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 800 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 6 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 17) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²
 - szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 18) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 19) teren znajduje się w granicach Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie”, dla którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 40, poz. 563);
- 20) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 21) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Oława od Podgórkki do Krynki” o kodzie PLRW6000191334199, stanowiąca część scalonej części wód Oława od źródła do Krynki (SO0914), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011r. (M. P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451);
- 22) teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- ustala się obowiązek zapewnienia stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 miejsca na mieszkanie,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
 - w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa lit. a obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 24) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinny spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 25) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 26) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - d) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrzną linią elektroenergetyczną średniego napięcia należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 30) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 31) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 32) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 33) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 34) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN4 do MN6.

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

1) Podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) budynki rekreacji indywidualnej,

2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,

2) budynki należy lokalizować równolegle / prostopadle do granic działki,

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- a) w budynkach mieszkalnych i budynkach rekreacji indywidualnej należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub czterospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
- b) w budynkach gospodarczych i garażowych należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglastym,
- c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze użytkowe;

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 18 m;

- 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego lub budynku rekreacji indywidualnej zlokalizowanego na działce;
- 7) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 8) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 0,25;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,4;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,015;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) na terenie MN4 - 10 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) na terenie MN5 - 20 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) na terenie MN6 - 7 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej (działka nr ewid. 488) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) poza nieprzekraczalne linie zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) okapy i gzymsy – nie więcej niż 0,6 m;
 - b) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:
 - a) 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,
 - b) 6 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° ;
- 17) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 18) teren znajduje się w granicach Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie”, dla którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 40, poz. 563);
- 19) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 20) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Oława od Podgórki do Krynki” o kodzie PLRW6000191334199, stanowiąca część scalonej części wód Oława od źródła do Krynki (SO0914), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011r. (M. P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451);
- 21) tereny znajdują się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 22) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) określa się powiązanie terenu oznaczonego symbolem MN6 z układem zewnętrznym poprzez przyległą drogę gminną (działka nr ewid. 488) posiadającą połączenie z drogą powiatową nr 47391 i 47414,
 - b) ustala się obowiązek zapewnienia stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 miejsca na mieszkanie,
 - 1 miejsce na budynek rekreacji indywidualnej;
- 23) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinny spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 24) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 29) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 30) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 31) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem MM1 do MM3.

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

1) Podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zagrodowa,

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 35% powierzchni całkowitej budynku,
- b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
- 2) budynki należy lokalizować równolegle / prostopadle do granic działki,
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym matowym,
 - b) w budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych należy stosować dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglącym matowym,
 - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze użytkowe;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;
- 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 0,35;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,7;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,03;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z określeniem na rysunku planu oraz w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 47 414,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej na terenie MM1,
 - c) 3 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej na terenach MM2, MM3;
- 12) poza nieprzekraczalne linie zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) okapy i gzymsy – nie więcej niż 0,6 m;
 - b) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,5 m;
 - c) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 13) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - c) odbudowę budynku,
 - d) przebudowę budynku,
 - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 6 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 15) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° ;
- 16) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 17) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 10 DJP;
- 18) teren znajduje się w granicach Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie”, dla którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 40, poz. 563);
- 19) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 20) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Oława od Podgórki do Krynki” o kodzie PLRW6000191334199, stanowiąca część scalonej części wód Oława od źródła do Krynki (SO0914), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. (M. P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451);
- 21) ustala się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach, której określa się następujące zasady:
- a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - b) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane; elewację należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach historycznych w zakresie podziałów, detalu,
 - c) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizujące z sąsiadującą historyczną zabudową,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - e) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe;
 - f) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 22) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome, wobec których obowiązują przepisy odrębne, oznaczone na rysunku planu:
- a) budynek mieszkalny nr 21,
 - b) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy nr 24,
 - c) budynek mieszkalny nr 25;
- 23) dla obiektów budowlanych, objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące wymogi:
- a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) obowiązuje utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - c) 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,
 - d) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,

- e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym),
- f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 24) tereny znajdują się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) ustala się obowiązek zapewnienia stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
- 2 miejsca na mieszkanie,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa lit. a obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 26) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinny spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 27) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 28) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 29) 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;
- 30) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 31) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
- b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 32) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 33) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 34) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 9. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MU.

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

- 1) Podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) usługi podstawowe uzupełniające się w dowolnych proporcjach oraz obiekty z nimi związane;
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
 - 2) budynki należy lokalizować równolegle / prostopadle do granic działki,
 - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) w budynkach mieszkalnych i usługowych należy stosować dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38° - 45° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym matowym,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych należy stosować dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35° - 45° , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglącym matowym,
 - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze użytkowe;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;
 - 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na działce;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 0,35;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,7;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,03;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z określeniem na rysunku planu oraz w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 47 414,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
 - 12) poza nieprzekraczalne linie zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) okapy i gzymsy – nie więcej niż 0,6 m;
 - b) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,5 m;
 - c) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
 - 13) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - c) odbudowę budynku,
 - d) przebudowę budynku,
 - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
 - 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:
 - a) 1000 m² dla zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - b) 6 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 15) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 16) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 17) teren znajduje się w granicach Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie”, dla którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 40, poz. 563);
- 18) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 19) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Oława od Podgórkki do Krynki” o kodzie PLRW6000191334199, stanowiąca część scalonej części wód Oława od źródła do Krynki (SO0914), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011r. (M. P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451);
- 20) ustala się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach, której określa się następujące zasady:
- a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - b) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane; elewację należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach historycznych w zakresie podziałów, detalu,
 - c) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizujące z sąsiadującą historyczną zabudową,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - e) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe;
 - f) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 21) teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) ustala się obowiązek zapewnienia stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 miejsca na mieszkanie,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa lit. a obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;

- 23) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinny spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 24) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
- 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) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych,
 - d) w zagospodarowaniu terenu znajdującego się pod napowietrzną linią elektroenergetyczną średniego napięcia należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 29) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 30) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 31) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM1 i RM2.

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

- 1) Podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) na terenie RM2 obiekty służące gospodarce rolnej jak: przechowalnie, budynki dla potrzeb przetwórstwa, magazynowe, inwentarskie, budowle rolnicze wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
- 2) budynki należy lokalizować równolegle / prostopadle do granic działki,
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym,

- b) w budynkach gospodarczych, magazynowych, inwentarskich i garażowych należy stosować dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 20°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachową w kolorach matowych,
 - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
- a) 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze użytkowe,
 - b) 12 m dla silosów na materiały sypkie;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;
- 6) na terenie RM1 forma architektoniczna budynków gospodarczych, i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 7) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych;
- 8) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 0,35;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,7;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,015;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z określeniem na rysunku planu oraz w odległości:
- a) 8 m od linii rozgraniczającej rowu melioracyjnego wzdłuż drogi transportu rolnego na działce nr 17,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW2,
 - c) 3 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW1,
 - d) przy lokalizacji budowli rolniczych należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli;
- 14) poza nieprzekraczalne linie zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
- a) okapy i gzymsy – nie więcej niż 0,6 m;
 - b) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,5 m;
 - c) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 15) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 16) na terenie RM2 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP;
- 17) przy lokalizacji budowli rolniczych obowiązuje zabezpieczenie gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 19) teren znajduje się w granicach Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie”, dla którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 40, poz. 563);
- 20) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód

podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 21) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Oława od Podgórki do Krynki” o kodzie PLRW6000191334199, stanowiąca część scalonej części wód Oława od źródła do Krynki (SO0914), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011r. (M. P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451);
- 22) teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - należy zapewnić stałe stanowiska postojowe, w tym parkingi terenowe i garaże, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca dla zabudowy zagrodowej;
- 24) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinny spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 25) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
- 27) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 28) 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;
- 29) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 30) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 31) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 32) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 33) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 11. 1. Wyznacza się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

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

- 1) podstawowe – teren lasu;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania – dolesienia należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

§ 12. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

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

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: cieki naturalne, rowy melioracyjne;
- 2) uzupełniające:
 - a) budowle hydrotechniczne,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

3. na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiając ich utrzymanie;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW1 do KDW5.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych, o parametrach jak dla dróg dojazdowych w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, chodniki oraz zieleń.

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 10 m dla terenów KDW2, KDW3, KDW5,
 - b) 6,5 m dla terenu KDW4,
 - c) 6 m oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu KDW1;
- 2) określa się powiązanie układu komunikacyjnego dróg wewnętrznych z układem zewnętrznym:
 - a) drogi wewnętrzne KDW1, KDW2, KDW3 poprzez przyległą drogę powiatową nr 47 414,
 - b) drogę wewnętrzną KDW4 poprzez przyległą drogę gminną (działka nr ewid. 549),
 - c) drogę wewnętrzną KDW5 poprzez przyległą drogę powiatową nr 47 413;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 5) tereny znajdują się w granicach Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie”, dla którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 40, poz. 563);
- 6) tereny znajdują się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, dla których wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

§ 14. 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:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki oraz zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) w zakresie kształtowania dachów należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 50%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 1,0;
- 6) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,07;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
- 8) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek nieruchomy budynku stacji transformatorowej przy nr 23, dla którego obowiązują następujące wymogi:
 - a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) obowiązuje utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - c) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu;
- 9) teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:

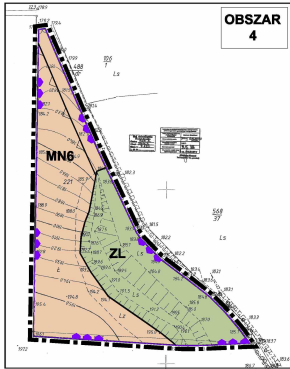
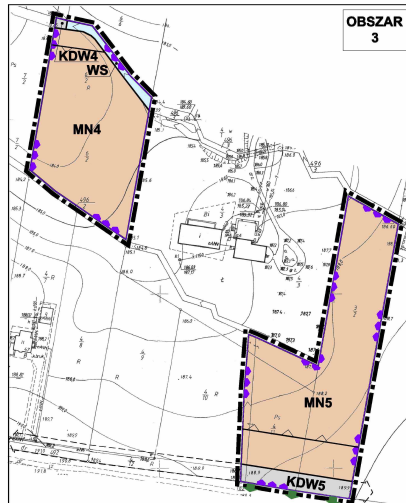
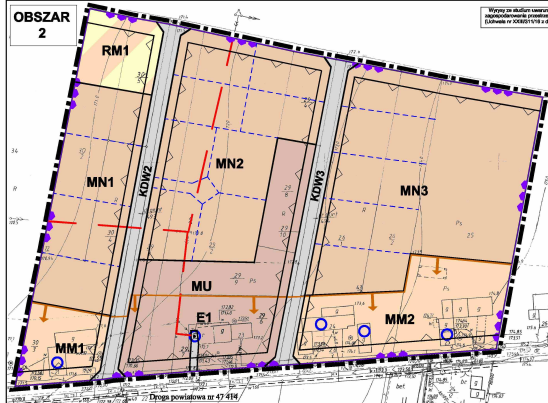
T. Głowacki



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU DĘBNIKI
RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIX/889/17
RADY MIASTA I GMINY STRZELIŃ Z DNIA 31 STYCZNIA 2017 R.

0 10 25 50 100m
skala 1:1000



LEGENDA:

1. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ
- MU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZL TEREN LASU
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH SRÓDLĄDOWYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- E TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- ZABYTKI NIEMUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- GRANICE STREFY OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OW)
- NIEPRZERWISTE LINIE ZABUDOWY

2. PÓZOSTAŁE OZNACZENIA GRAFICZNE, NIEBUDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU I MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY:

- OBSZAR NATURA 2000 PŁYK20074 WZGÓRZA STRZELIŃSKIE
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG DROGI WEWNĘTRZNEJ
- PROPONOWANY PODZIAŁ GEODEZYJNY
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NAPOWIETRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/389/17

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 31 stycznia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębniki

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

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

§ 2. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożona została 1 uwaga, która w części nie została uwzględniona:

- 1) uwaga dotycząca dopuszczenia budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych (pkt 1 uwagi);
- 2) uwaga dotycząca wprowadzenia ograniczeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia na terenach niezabudowanych i zabudowanych oraz przy zagospodarowaniu tych terenów uzyskania pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej (pkt 4 uwagi);
- 3) uwaga dotycząca skablowania lub przebudowy istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych, która będzie możliwa wyłącznie na koszt i na wniosek zainteresowanych inwestorów w porozumieniu z Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Szczegóły techniczne przebudowy zostaną określone w warunkach przebudowy sieci. (pkt 5 uwagi).

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

§ 4. Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza, Rada Miejska postanawia:

- 1) odrzucić uwagę, o której mowa w § 2 pkt 1. W ustaleniach planu ze względu na strefę ochrony krajobrazu kulturowego oraz projektowaną zabudowę mieszkaniową wprowadzono obowiązek projektowania nowych linii energetycznych i telekomunikacyjnych, jako kablowych. Zmiana tych zapisów narusza dokonane uzgodnienie z DWKZ;
- 2) odrzucić uwagę, o której mowa w § 2 pkt 2. Postulowane zapisy uregulowane przepisami odrębnymi oraz wykraczają poza ustawowy zakres ustaleń planu miejscowego – w planie miejscowym nie określa się zasad uzyskiwania opinii w przypadku zagospodarowywania terenów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
- 3) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 3. Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W tym pojęciu nie mieści się umocowanie do wiążącego określania, w jaki sposób adresaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają się porozumiewać z administratorami mediów lub wskazywania strony postępowania obciążonej kosztami przebudowy linii elektroenergetycznej.

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

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

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

L p.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	30.12.2016	Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu pl. Powstańców w Śl. 20 53-314 Wrocław	Nr pisma: TD/OWR/OMR/2016-12-21/0000001 - uwagi do tekstu planu	w granicach opracowania planu	Całość opracowania	-----	Nie uwzględniono	Uwagę nie uwzględniono w pkt 1, 4 i 5 treści pisma

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/389/17

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 31 stycznia 2017 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 2016r. poz. 778 ze zm.)*, *art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446 ze zm.)*, Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębniaki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.