

BURMISTRZ MIASTA I GMINY
STRZELIN

Strzelin, dnia 09.02.2010r.

**Pan Przewodniczący
Rady Miejskiej Strzelina**

Wnoszę pod obrady najbliższej sesji Rady Miejskiej projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin-Osiedle Wschodnie „B”

Projekt planu został przygotowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje ostatnie (*poza Starym Miastem, które ze względu na uwarunkowania konserwatorskie nie posiada MPZP*) pozostające bez obowiązującego MPZP tereny geodezyjne miasta Strzelina przeznaczone w poprzednim miejscowym planie ogólnym na cele zabudowy mieszkaniowej.

Są to tereny, dla których już w 1936 roku sporządzono jeden z najbardziej profesjonalnych i przemyślanych planów urbanistycznych, przewidujący jednocześnie wschodnią obwodnicę miasta. Dziś nawet zachwyca przemyślany układ urbanistyczny jaki planowano tam stworzyć. Śmiało można powiedzieć, że gdyby miasto nie zostało zniszczone w ostatnich latach wojny a omawiany plan zabudowy zostałby zrealizowany, byłoby jednym z najładniejszych małych miast w regionie. Z przykrością należy stwierdzić fakt, że powojenne władze miasta planując nowe osiedla nie posłużyły się tym planem, który był tak dokładnie sporządzony, że wyznaczał linie zabudowy, kierunek kalenic, dokładne rozplanowanie działek, obsługę komunikacyjną itp. W roku 1994r. w miejscowym planie ogólnym przeznaczono te tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, jednakże w związku z wejściem w życie nowych przepisów planistycznych plan ten jak i inne plany sporządzone przed 1 stycznia 1995r. stracił swą ważność z dniem 1 stycznia 2003r.

W dniu 26.02.2004r. Rada Miejska Strzelina podjęła uchwałę Nr XV/194/2004 z dnia 26.02.2004r. zatwierdzającą pierwszą w większości już zabudowaną część Osiedla Wschodniego (A). Przedłożony projekt obejmuje tereny bezpośrednio graniczące z ulicą Galla Anonima, Moniuszki i Oławską. Projektując plan starano się koncepcyjnie nawiązać do planu zabudowy zaprojektowanego w 1936r, aby stworzyć piękny i funkcjonalny układ urbanistyczny, wyznając zasadę, że to, jak kształtujemy przestrzeń w której żyjemy świadczy o nas, o naszej mentalności, o rozwoju (lub nie) cywilizacyjnym i jest wyznacznikiem naszych warunków życia.

Projekt przewiduje zabudowę mieszkaniową i usługową, tereny zielone, komunikację łącznie z częścią wschodniej obwodnicy miasta, umożliwi lokalizację pola golfowego oraz wyznacza rezerwę na cele lokalizacji i obsługi istniejącego cmentarza.

Z poważaniem

BURMISTRZ

Jerzy Malusiak

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
STRZELIN-OSIEDLE WSCHODNIE „B”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), oraz art. 20 ust 1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Strzelina nr XIV/100/07 z dnia 30 października 2007 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN-OSIEDLE WSCHODNIE „B” oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętym przez Radę Miejską Strzelina uchwałą nr XIV/174/2000 z dnia 2 lutego 2000 r., Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN-OSIEDLE WSCHODNIE „B”, zwany dalej planem:
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
 - 2) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony między ul. Brzegową, ciekim Młynówka, ul. Krzepicką, ul. Moniuszki – ul. Dąbrowskiej w granicach administracyjnych miasta Strzelina.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granice obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów.
 - 3) Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 4) Strefa lokalizacji zabudowy związanej z funkcją terenów US.
 - 5) Granice stref ochrony konserwatorskiej, obiekty ujęte w ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne.

- 6) Granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa tj. zajmuje powyżej 50 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu.
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 6) orientacyjnych liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, których szczegółowa lokalizacja może być odmienna od wskazanej na rysunku planu z zachowaniem podstawowych parametrów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu.
- 7) obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie ściany frontowej budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m.. Dla towarzyszących budynkowi mieszkalnemu budynków gospodarczych i garaży obowiązującą linię zabudowy można traktować jako linie nieprzekraczalną.
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m. Na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych.
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję. Powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.
- 10) drogach i ciągach pieszo-jezdnym wewnętrznych – należy rozumieć drogi i dojazdy nie będące drogami publicznymi, obsługujące teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o

charakterze dróg osiedlowych, wydzielane przez właściciela i utrzymywane przez zarządzającego terenem zgodnie z wymogami przepisów odrębnych

- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
- 12) 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 urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział II **Ustalenia ogólne.**

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie :
 - 1) Przy inwestycjach związanych z rozbudową, przebudową i remontach obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie istniejących budynków winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą.
 - 2) Nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły i użytych materiałów. być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym.
 - 3) Należy w miarę możliwości zachować istniejące nasadzenia przydrożne.
 - 4) Ustala się zakaz stosowania jako elewacyjne materiały okładzinowe okładzin zewnętrznych z tworzyw sztucznych (tzw. siding).
 - 5) Ustala się zakaz budowy od strony dróg i terenów publicznych ogrodzeń betonowych wykonanych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzeń winny nawiązywać do charakteru lokalnych historycznych ogrodzeń.
 - 6) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
 - 7) Ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.
 - 8) Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obrębie tej strefy należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
2. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków architektury i budownictwa, oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej :
 - 1) należy zachować ich bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - 5) należy stosować kolorystykę i materiały wykończeniowe nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
 - 6) ustala się zakaz stosowania jako elewacyjne materiały okładzinowe okładzin zewnętrznych z tworzyw sztucznych (tzw. siding),
 - 7) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym,
 - 8) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - 9) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich właściwej służby ochrony zabytków.
3. Ustala się konserwatorską ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu:
- 1) nr 2/4/87-29 AZP – cmentarzysko szkieletowe z okresu neolitu,
 - 2) nr 13/30/87-29 AZP – ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, osada ludności kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu, cmentarzysko ludności kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu, ślad osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu; stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod numerem 1000/515/Arch/82 decyzją z dnia 5.04.1982 r.
 - 3) nr 14/31/87-29 AZP – osada z okresu wczesnego średniowiecza, osada ludności kultury przeworskiej z okresu wczesnolateńskiego; stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod numerem 999/514/Arch/82 decyzją z dnia 5.04.1982 r.
 - 4) nr 15/32/87-29 AZP – punkt osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, osada ludności kultury przeworskiej z okresu wczesnolateńskiego, osada ludności kultury łużyckiej, ślad osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu; stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod numerem 998/513/Arch/82 decyzją z dnia 5.04.1982 r.
 - 5) nr 16/33/87-29 AZP – osada ludności kultury łużyckiej z epoki brązu, ślad osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu; stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod numerem 997/512/Arch/82 decyzją z dnia 5.04.1982 r.

w rejonie, których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) ustala się obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych,
- b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonania robót budowlanych) na wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych w miejscu lokalizacji stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie występowania należy uzyskać pozwolenie właściwej służby ochrony konserwatorskiej zabytków na prowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie

zabytkowym w trybie prac konserwatorskich; wyprzedzające ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskowa mogą być prowadzone wyłącznie pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- c) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. prace archeologiczne prowadzone na koszt inwestora,
 - d) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
4. Ustala się następujące warunki realizowania inwestycji w zakresie archeologicznej ochrony konserwatorskiej terenów poza obszarami występowania zlokalizowanych stanowisk archeologicznych:
- 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić do właściwej służby ochrony konserwatorskiej w sprawie wytycznych dotyczących konieczności prowadzenia prac ziemnych za zezwoleniem konserwatorskim i w zakresie określonym w tym stanowisku należy uzyskać zezwolenie na prowadzenie badań archeologicznych i wykopaliskowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych winny być uzgodnione z inspekcją zabytków archeologicznych dolnośląskiego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a prace ziemne mogą być prowadzone wyłącznie pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 3) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.
 - 4) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Strefy ochrony ujęć wody

Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy ochrony ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia, zatwierdzonej decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia z dn. 31.03.1974 r. nr RLS/GW/I/053/17/74; w przypadku zmian w przepisach odrębnych dotyczących strefy, nowe ustalenia staną się wiążące dla niniejszego planu.

2. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) W ochronnej linii elektroenergetycznej, w odległości do 5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
- 2) W przypadku likwidacji, przełożeniu lub skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu położonego w zasięgu strefy ochronnej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Ochrona przeciwpowodziowa.

- 1) W obrębie oznaczonej na rysunku planu strefie zagrożenia powodziowego (strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu) ustala się:

- a) zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, przechowywania i magazynowania ścieków, odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i sieci uzbrojenia technicznego pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi.
- c) ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczania inwestycji celem zminimalizowania szkód powodziowych.
- d) wszelkie prace inwestycyjne, w szczególności : prowadzenie infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, budowa i remonty dróg i urządzeń infrastruktury związanej z drogami oraz i urządzeń melioracji wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

4. Cmentarz:

W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (50 m wokół granicy cmentarza) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizację studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) Do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
- 2) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych odcinków dróg oraz modernizacji lub rozbudowy dróg istniejących, w zakresie ich parametrów i realizacji poszczególnych odcinków.
- 3) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 4) Ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
- 5) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, chyba że inne rozwiązanie zostanie uzgodnione z zarządcą drogi.
- 6) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
- 7) Przy wzroście natężenia ruchu po zmianach przeznaczenia terenów włączenia wewnętrznych układów komunikacyjnych do dróg publicznych wymagać będą ich przebudowy na warunkach określonych przez zarządcę drogi oraz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- 8) 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.

- 9) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych (parkingowych) w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej.
 - b) dodatkowe minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej towarzyszącej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na obiekt usługowy.
- 10) Warunek dotyczący stanowiska postojowego przypadającego na mieszkanie ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu wolnostojącego lub wbudowanego.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
 - 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów o innych funkcjach na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej miasta Strzelina.
 - 2) Przyłącza wodociągowe wpięte do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) Odprowadzenie ścieków bytowych systemem grawitacyjno-tłocznym kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.
 - 2) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.
 - 3) Dopuszcza się bezterminowo stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub innych indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych, na terenach na których budowa sieci kanalizacji sanitarnej jest nieuzasadniona ekonomicznie.
5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, do rowów melioracyjnych (za zgodą i w uzgodnieniu z ich zarządcą) lub do kanalizacji deszczowej.
 - 2) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować; zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
 - 3) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
6. Elektroenergetyka:
 - 1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową siecią niskiego napięcia.
 - 2) Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy ochrony konserwatorskiej należy dążyć do kablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych; nowe linie elektroenergetyczne należy projektować wyłącznie jako kablone (podziemne).
 - 3) Zaleca się docelowo kablowanie napowietrznych odcinków sieci elektroenergetycznej przebiegających przez pozostałe tereny przeznaczone na cele inwestycyjne.

- 4) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.
7. **Zaopatrzenie w gaz:**
 - 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
 - 2) Rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. **Zaopatrzenie w ciepło:**

Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, w tym z odnawialnych źródeł energii.
9. **Telekomunikacja:**
 - 1) Dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
 - 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.
10. **Usuwanie odpadów komunalnych:**

Obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.
11. **Melioracje:**
 - 1) W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.
 - 2) Przebudowa układu melioracyjnego (sieci drenarskiej i rowów melioracyjnych) wymaga uzgodnienia z zarządcą urządzeń i rowów.

§ 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się szczególnych warunków i terminów zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 9.

01 – 14 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. Przeznaczenie podstawowe:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) Usługi nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących.
- 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
 - 2) Ustala się zakaz budowy od strony dróg i terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przeseł betonowych; preferuje się ogrodzenia wykonane z naturalnych materiałów miejscowych, w szczególności z drewna, kamienia naturalnego (granit, lupek).
4. **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) W granicach terenu 14 MN znajduje się stanowisko roślin chronionych-. W zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć ochronę stanowiska przed zniszczeniem lub pogorszeniem warunków gruntowo-wodnych wpływających negatywnie na lokalne warunki siedliskowe. Ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwym organem ochrony środowiska (*Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska*) planowanych robót budowlanych (prac ziemnych) oraz zmian stosunków wodnych w rejonie występowania wskazanego na rysunku planu stanowiska roślin chronionych.
 - 2) Działalność prowadzona w ramach funkcji podstawowej lub uzupełniającej nie może 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.
 - 3) Ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych (nie dotyczy odpadów powstających w związku z prowadzoną w granicach terenu działalnością).
 - 4) Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu
 - 5) Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 6) Ustala się zakaz stosowania poliwinylowych okładzin ściennych typu „sidding”.
5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) Teren 13 MN znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
 - 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 6 m. od linii rozgraniczającej drogi KDL 1/2,
 - b) 6 m. od linii rozgraniczających dróg KDD 1/2,
 - c) 6 m. od linii rozgraniczających dróg KDW.
 - d) 6 m. od linii rozgraniczających dróg KDg.
 - 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,4.
 - 3) Wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60 % powierzchni działki.
 - 4) Ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połąci dachowych i o spadkach głównych połąci dachowych od 35° do 45°.
 - 5) Ustala się zakaz stosowania dachów o połąciach mijających się w pionie i w poziomie na wysokości kalenicy oraz dachów namiotowych o krawędziach połąci dachu zbiegających się w jednym punkcie.
 - 6) Dopuszcza się następujące rodzaje pokrycia dachów: dachówka ceramiczna, cementowa,

materiały dachówkopodobne, z wyłączeniem trapezowych lub falistych blach ocynkowanych i płyt z tworzyw sztucznych.

- 7) Ustala się następującą kolorystykę pokryć dachowych: kolor ceglasty, brązowy, lub grafitowy.
 - 8) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m od poziomu terenu do kalenicy, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.
- 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Oznaczone na rysunku planu proponowane podziały geodezyjne nie są obowiązujące.
 - 2) Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę wynosi nie mniej niż:
 - a) w zabudowie wolnostojącej = 700 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej = 400 m².
 - c) w pozostałych układach zabudowy (np. szeregowej) – nie ustala się.
 - 4) Minimalne szerokości frontów działek nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) w zabudowie wolnostojącej = 20 m.,
 - b) w pozostałych układach zabudowy (np. bliźniaczej, szeregowej) – nie ustala się.
 - 5) Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową np. stacji transformatorowej, przepompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 2 i 3; lokalizację i wielkość wydzielonego terenu należy uzgodnić z operatorem sieci.
 - 6) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
 - 7) Do pojedynczych działek wydzielanych w tzw. drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
 - 8) Do więcej niż 2 działek wydzielanych w głębi terenu należy wydzielić dojazd drogą wewnętrzną o szerokości w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 10 m.
 - 9) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 10.

01, 02 M - tereny zabudowy mieszkaniowej, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
 - 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) Usługi o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, dopuszcza się lokalizowanie towarzyszących funkcji usługowych w wolnostojących obiektach kubaturowych.
 - 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 3) Drogi wewnętrzne.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
 - 2) Ustala się zakaz budowy od strony dróg i terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęsł betonowych; preferuje się ogrodzenia wykonane z naturalnych

materiałów miejscowych, w szczególności z drewna, kamienia naturalnego (granit, łupek).

4. **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) Działalność prowadzona w ramach funkcji podstawowej lub uzupełniającej nie może 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.
 - 2) Ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych (nie dotyczy odpadów powstających w związku z prowadzoną w granicach terenu działalnością).
 - 3) Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu
 - 4) Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 5) Ustala się zakaz stosowania poliwinylowych okładzin ściennych typu „sidding”.
5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 6 m. od linii rozgraniczającej drogi KDL 1/2,
 - b) 6 m. od linii rozgraniczających dróg KDD 1/2,
 - 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie 0,4.
 - b) w zabudowie wielorodzinnej – maksymalnie 0,6.
 - 3) Wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalnie 60%.
 - b) w zabudowie wielorodzinnej – minimalnie 30%.
 - 4) Ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach głównych połaci dachowych od 35° do 45°.
 - 5) Ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się w pionie i w poziomie na wysokości kalenicy.
 - 6) Dopuszcza się następujące rodzaje pokrycia dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiały dachówkopodobne, z wyłączeniem trapezowych lub falistych blach ocynkowanych i płyt z tworzyw sztucznych.
 - 7) Ustala się następującą kolorystykę pokryć dachowych: kolor ceglasty, brązowy lub grafitowy na pozostałych terenach.
 - 8) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 10 m od poziomu terenu do kalenicy, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.
 - b) w zabudowie wielorodzinnej 12 m od poziomu terenu do kalenicy, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.
7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) Oznaczone na rysunku planu proponowane podziały geodezyjne nie są obowiązujące.
 - 2) Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę

wynosi nie mniej niż:

- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej = 700 m²,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej = 400 m².
 - c) w pozostałych układach zabudowy (np. wielorodzinnej, szeregowej) – nie ustala się.
- 3) Minimalne szerokości frontów działek nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę:
- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej = 20 m.,
 - b) w pozostałych układach zabudowy (np. bliźniaczej, szeregowej, wielorodzinnej) – nie ustala się.
- 4) Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową np. stacji transformatorowej, przepompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 2 i 3; lokalizację i wielkość wydzielonego terenu należy uzgodnić z operatorem sieci.
- 5) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 6) Do pojedynczych działek wydzielanych w tzw. drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
- 7) Do więcej niż 2 działek wydzielanych w głębi terenu należy wydzielić dojazd drogą wewnętrzną KDW o szerokości w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 10 m.
- 8) Wydzielane w wyniku podziałów drogi wewnętrzne KDW winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 11.

01 - 03 M/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 3) Zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
- 4) Zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 2) Ustala się zakaz budowy od strony dróg i terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęsł betonowych; preferuje się ogrodzenia wykonane z naturalnych materiałów miejscowych, w szczególności z drewna, kamienia naturalnego (granit, łupek).

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Działalność prowadzona w ramach funkcji podstawowej lub uzupełniającej nie może 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.
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem,

gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych (nie dotyczy odpadów powstających w związku z prowadzoną w granicach terenu działalnością).

- 3) Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu
- 4) Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) Teren 01 M/U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
 - 2) W zakresie ochrony archeologicznej dla pozostałej części terenu obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 12 m. od linii rozgraniczającej drogi KDZ 1/2,
 - b) 6 – 10 m. od linii rozgraniczającej drogi KDL 1/2,
 - c) 6 m. od linii rozgraniczających dróg KDD 1/2,
 - 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie 0,4,
 - b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej – maksymalnie 0,5,
 - c) w zabudowie usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej – maksymalnie 0,6.
 - 3) Wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalnie 40%.
 - b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej, usługowej i wielorodzinnej – minimalnie 30%.
 - 4) Ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach głównych połaci dachowych od 35° do 45° - w granicach terenu 01 M/U dopuszcza się możliwość indywidualnego uzgodnienia spadków głównych połaci dachowych z właściwą służbą ochrony zabytków.
 - 5) Ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się w pionie i w poziomie na wysokości kalenicy.
 - 6) Dopuszcza się następujące rodzaje pokrycia dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiały dachówkopodobne, z wyłączeniem trapezowych lub falistych blach ocynkowanych i płyt z tworzyw sztucznych.
 - 7) Ustala się następującą kolorystykę pokryć dachowych: kolor ceglasty, brązowy lub grafitowy.
 - 8) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m od poziomu terenu do kalenicy - w granicach terenu 01 M/U dopuszcza się możliwość indywidualnego uzgodnienia wysokości zabudowy z właściwą służbą ochrony zabytków
7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) Oznaczone na rysunku planu proponowane podziały geodezyjne nie są obowiązujące.
 - 2) Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę wynosi nie mniej niż:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej = 700 m²,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej = 1500 m².

- 3) Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową np. stacji transformatorowej, przepompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 2; lokalizację i wielkość wydzielonego terenu należy uzgodnić z operatorem sieci.
- 4) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 5) Do pojedynczych działek wydzielanych w tzw. drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
- 6) Do więcej niż 4 działek wydzielanych w głębi terenu należy wydzielić dojazd drogą wewnętrzną KDW o szerokości w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 10 m.
- 7) Wydzielane w wyniku podziałów drogi wewnętrzne KDW winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 12.

U - teren usług z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Administracja publiczna.
- 2) Zabudowa usługowa, w tym usługi oświaty i wychowania.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) Funkcja mieszkaniowa.
- 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 2) Ustala się zakaz budowy od strony dróg i terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych; preferuje się ogrodzenia wykonane z naturalnych materiałów miejscowych; w szczególności z drewna, kamienia naturalnego (granit, łupek).

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Działalność prowadzona w ramach funkcji podstawowej lub uzupełniającej nie może 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.
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych (nie dotyczy odpadów powstających w związku z prowadzoną w granicach terenu działalnością).
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu
- 4) Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
- 2) W granicach terenu występuje obiekt wpisany do ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

- 3) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej *ulicy Brzegowej* w odległości 9 m od granicy działki.
 - 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,4.
 - 3) Wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40 % powierzchni działki.
 - 4) Ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach głównych połaci dachowych od 38° do 45°.
 - 5) Ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się w pionie i w poziomie na wysokości kalenicy.
 - 6) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m od poziomu terenu do kalenicy.

§ 13.

UO – teren usług oświaty, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**

- 1) Usługi oświaty.
- 2) Sport i rekreacja.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) Funkcja mieszkaniowa – wyłącznie w postaci lokali służbowych.
- 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Zieleni urządzona.
- 4) Drogi wewnętrzne.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 2) Ustala się zakaz budowy od strony dróg i terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

4. **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) Działalność prowadzona w ramach funkcji podstawowej lub uzupełniającej nie może 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.
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
- 3) Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy związanej z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży.

5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Teren położony jest w zasięgu granicy strefy ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
- 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.

6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 9 m. od linii rozgraniczającej *ul. Brzegowej*,
 - b) 6 m. od linii rozgraniczających dróg KDD 1/2,

- 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się.
- 3) Wielkość powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %.
- 4) Geometria dachów – nie ustala się.
- 5) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m od poziomu terenu.

§ 14.

01, 02 US – tereny usług sportu i rekreacji, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Usługi sportu i rekreacji w tym:
 - a) teren **01US** – z dopuszczeniem zabudowy kubaturowej w oznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji zabudowy związanej z funkcją terenu US.
 - b) teren **02US** – wyłącznie plenerowe urządzenia sportu i rekreacji, bez zabudowy kubaturowej.
- 2) Zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) Obiekty zamieszkiwania zbiorowego (hotel), usługi gastronomiczne.
- 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Zieleń urządzona.
- 4) Drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 2) Ustala się zakaz budowy od strony dróg i terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych; preferuje się ogrodzenia wykonane z naturalnych materiałów miejscowych, w szczególności z drewna, kamienia naturalnego (granit, łupek) lub ogrodzenia ażurowe.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Działalność prowadzona w ramach funkcji podstawowej lub uzupełniającej nie może 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.
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych (nie dotyczy odpadów powstających w związku z prowadzoną w granicach terenu działalnością).
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
- 2) W granicach terenów występują chronione stanowiska archeologiczne nr 13/30/87-29 AZP, 14/31/87-29 AZP i 15/32/87-29 AZP – obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.
- 3) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:

- a) 10 m. od linii rozgraniczającej *ul. Krzepickiej* (KDZ 1/2),
 - b) 10 m. od linii rozgraniczającej drogi KDg,
 - 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy – dopuszcza się zabudowę terenu 01US obiektami kubaturowymi o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 5000 m² zlokalizowanymi w oznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji zabudowy.
 - 3) Wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%.
 - 4) Geometria dachów – nie ustala się.
 - 5) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m od poziomu terenu.
7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę wynosi nie mniej niż 10 000 m².
 - 2) Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek na cele infrastruktury technicznej związanej z zabudową np. stacji transformatorowej, przepompowni itp. o parametrach mniejszych niż określone w pkt. 1; lokalizację i wielkość wydzielonego terenu należy uzgodnić z operatorem sieci.
 - 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
 - 4) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy wydzielić dojazd drogą wewnętrzną KDW o szerokości w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 10 m.
 - 5) Wydzielane w wyniku podziałów drogi wewnętrzne KDW winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 15.

ZC – teren emmentarza, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) Parkingi.
 - 2) Dopuszcza się lokalizację pomników, obelisków, obiektów małej architektury.
 - 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Ustala się zakaz budowy od strony dróg i terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przeseł betonowych; preferuje się ogrodzenia wykonane z naturalnych materiałów miejscowych, w szczególności z drewna, kamienia naturalnego (granit, łupek) lub ogrodzenia ażurowe.
3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.
4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 8 m. od linii rozgraniczającej *ul. Krzepickiej* (KDZ 1/2),
 - b) 10 m. od linii rozgraniczającej drogi KDZ 1/2.
 - 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się.
 - 3) Wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się.
 - 4) Geometria dachów – nie ustala się.
 - 5) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekroczyć 10 m od poziomu terenu.

§ 16.

01 – 07 ZP – tereny zieleni urządzonej, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. Przeznaczenie podstawowe:

Zieleń parkowa, wysoka, zieleń niska.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) Urządzenia rekreacyjne, mała architektura (w tym pomniki, obeliski).
- 2) Ścieżki piesze i rowerowe.
- 3) Parkingi.
- 4) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem dopuszczalnej lokalizacji stacji transformatorowych.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 3) Ustala się zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęsł betonowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W granicach części terenu **07 ZP** występuje chronione stanowisko archeologiczne nr *16/33/87-29 AZP* – obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.

- 1) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dopuszcza się realizację parkingów stanowiących nie więcej niż 0,2 powierzchni terenu.
- 2) Wielkość powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 70%.

§ 17.

TIw – tereny infrastruktury - zaopatrzenia w wodę, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) Funkcja mieszkaniowa.
- 2) Napowietrzne i podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.
- 2) W granicach terenu występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.
- 3) W granicach terenu występuje chronione stanowisko archeologiczne nr *16/33/87-29 AZP* – obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.
- 4) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 10 m. od linii rozgraniczającej drogi KDZ 1/2,
 - b) 6 m. od linii rozgraniczającej drogi KDL 1/2,
 - c) 10 m. od linii rozgraniczających dróg KDD 1/2.
- 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,2.
- 3) Wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40 % powierzchni działki.
- 4) Ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o

symetrycznym układzie połąci dachowych i o spadkach głównych połąci dachowych od 35° do 45° - z wyłączeniem obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

- 5) Dla nowej zabudowy dopuszcza się możliwość indywidualnego uzgodnienia spadków głównych połąci dachowych z właściwą służbą ochrony zabytków.
- 6) Ustala się zakaz stosowania dachów o połąciach mijających się w pionie i w poziomie na wysokości kalenicy.
- 7) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m od poziomu terenu do kalenicy.

§ 18.

01, 02 E – infrastruktura techniczna - stacje transformatorowe (lokalizacje orientacyjne)

1. Przeznaczenie uzupełniające:

Napowietrzne i podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.

§ 19.

01, 02 R – tereny rolne.

1. Przeznaczenie podstawowe

Użytki rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji telekomunikacyjnych masztów i wież antenowych oraz wielkogabarytowych nośników reklamowych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz korekty przebiegu istniejących w sąsiedztwie rowów melioracyjnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.

§ 20.

ZD - teren ogrodów działkowych.

1. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 2) Ustala się zakaz budowy od strony dróg i terenów publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęsł betonowych.

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Działalność prowadzona w ramach funkcji podstawowej lub uzupełniającej nie może 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.

- 2) Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.

§ 21.

WS – tereny wód powierzchniowych

Przebudowa rowów melioracyjnych wymaga uzgodnienia z ich zarządcami; w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiadujących.

§ 22.

KDZ 1/2 – tereny publiczne - ulica zbiorcza, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
- 2) Zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
- 2) Lokalizacja nośników reklamowych wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W granicach części terenu występuje chronione stanowisko archeologiczne nr 16/33/87-29 AZP – obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.
- 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.
- 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa.

§ 23.

01 - 03 KDL 1/2 – tereny publiczne - ulice lokalne, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie uzupełniające

- 1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
- 2) Zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) W liniach rozgraniczających ulic 02 KDL 1/2 i 03 KDL 1/2 ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) ulica 01 KDL 1/2 - 28 – 30 m.
 - b) ulica 02 KDL 1/2 - 20 m.

- c) ulica **03 KDL 1/2** - 14 - 16 m.
- 2) Przekrój ulicy:
 - a) ulica **01 KDL 1/2**:
 - co najmniej 1 jezdnia po 2 pasy ruchu;
 - dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych jedni obsługujących zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie.
 - ustala się obowiązek uwzględnienia w przekroju ulicy pasów parkowania równoległego do osi ulicy, obustronnych pasów zieleni wysokiej o szerokości min. 6 m. (z nasadzeniami o charakterze szpaleru), ścieżek rowerowych, obustronnych chodników
 - b) ulica **02 KDL 1/2** - 1 jezdnia po 2 pasy ruchu, obustronny chodnik.
 - c) ulica **03 KDL 1/2** - 1 jezdnia po 2 pasy ruchu, obustronny chodnik.

§ 24.

01- 08 KDD 1/2 – tereny publiczne - ulice dojazdowe, z urządzeniami towarzyszącymi.

- 1. Przeznaczenie uzupełniające
 - 1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.
 - 2) Zieleń urządzona.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
 - 2) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
 - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 – 12 m.
 - b) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.

§ 25.

KDW – drogi wewnętrzne, z urządzeniami towarzyszącymi.

- 1. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą właściciela terenu oraz zarządzających poszczególnymi sieciami i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.
 - 2) Zieleń urządzona.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m.
 - 2) Minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej = 3,5 m;

§ 26.

KDg - drogi gospodarcze transportu rolnego.

Przeznaczenie uzupełniające:

Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 27.

W granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny lub obiekty podlegające ochronie,

ustalone na podstawie odrębnych przepisów (w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe.**

§ 28.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki służące naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

Dla terenów przeznaczonych na cele rozbudowy układu komunikacyjnego (KDZ 1/2, KDL 1/2, KDD 1/2), publicznej zieleni urządzonej (ZP) oraz infrastruktury technicznej (E) - w wysokości 0 %.

Dla pozostałych terenów - w wysokości 5 %.

§ 29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 30.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

RADCA PRAWNY

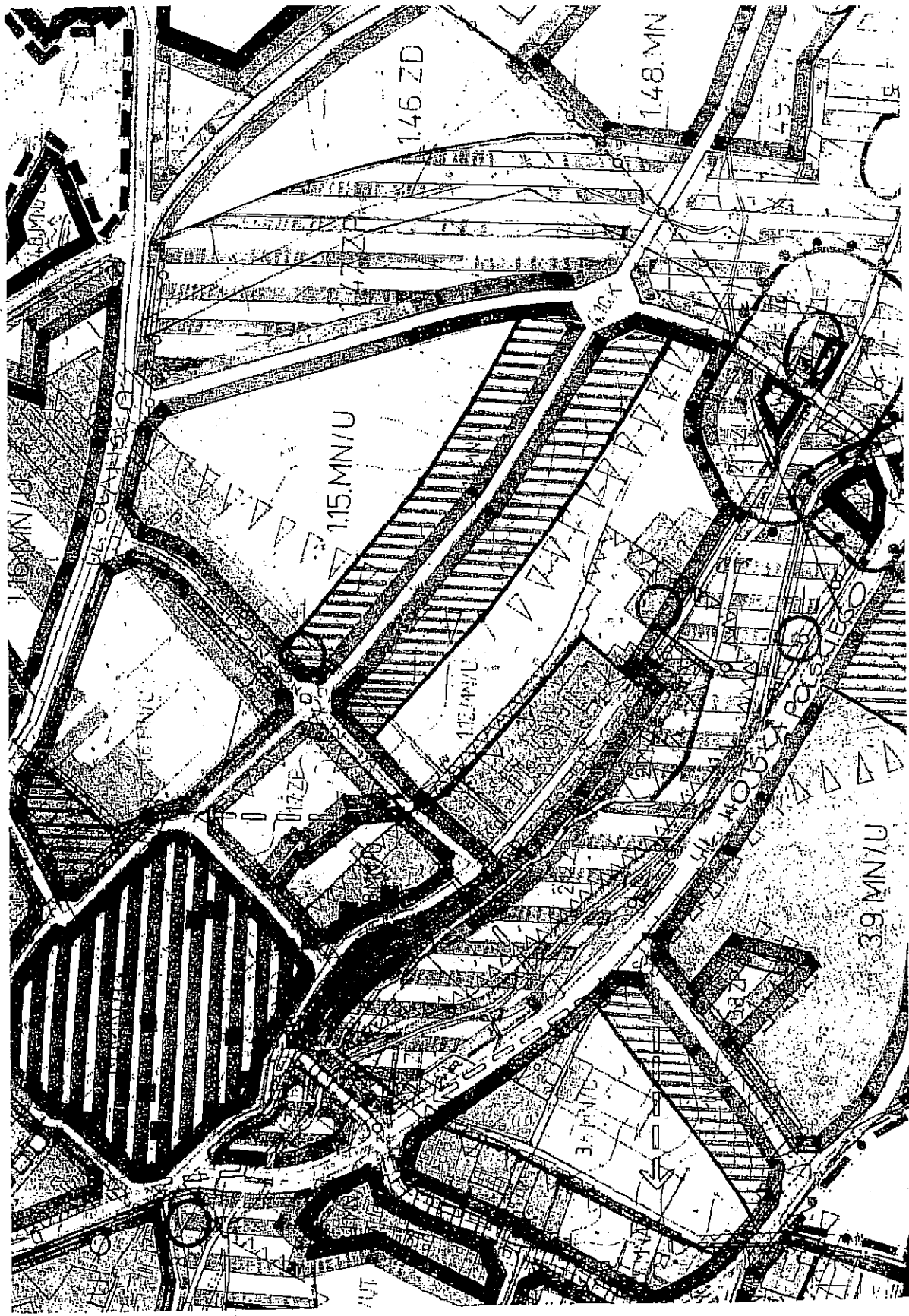
mgr Władysław Zalewski

15.12.09

MIEJSCOWY
PLAN OGÓLNY MIASTA STRZELINA ROK 1994

OSIEDLE KASKODNIE OZNACZONE SYMBOLAMI

min. 1.15 MN/U i 1.12 MN/U (ZAB. MIESZKANIOWA I USEGAMI)



Załącznik nr 2

do uchwały nr/...../.....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego STRZELIN-OSIEDLE WSCHODNIE „B” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej, budowie dróg gminnych oraz wykupu niezbędnych terenów przeznaczonych na cele publiczne.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
 - 1) Środki własne gminy.
 - 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
 - 3) Środki pozyskane z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
 - 4) Kredyt bankowy.
 - 5) Emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

Załącznik nr 3

do uchwały nr/...../.....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 2009 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN-OSIEDLE WSCHODNIE „B” podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie 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, ze zmianami) Rada Miejska Strzelina rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu przedstawionych jako nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin:

1. Wnoszący uwagę:

- Stanisław Klimaszewski, Naczelnik Wydziału Rozwoju Gospodarczego, Inwestycji i Funduszy Zewnętrznych Urzędu Miasta i Gminy Strzelin,
- Zdzisława Witkowska, Naczelnik Wydziału Nieruchomości, Urbanistyki, i Rolnictwa Urzędu Miasta i Gminy Strzelin,
- Anatol Przytuła, podinspektor ds. budownictwa Referatu Rozwoju Gospodarczego, Infrastruktury Technicznej,
- Mieczysław Piasecki, podinspektor ds. podziałów nieruchomości,
- Magdalena Dziadzio, podinspektor ds. Gospodarki Nieruchomościami.

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty projektem mpzp.

2) Symbol terenu w projekcie planu: 01KDL1/2, 02KDL1/2, 01KDD1/2, 02KDD1/2, 03KDD1/2, 04KDD1/2, 05KDD1/2, 06KDD1/2, 01ZP, 02ZP, 01M/U, 02M/U, 03M/U, ZC, 07ZP, .03ZP-06ZP, 08ZP, U.

3) Treść uwag:

- a) Ze względu na charakter własnościowy (tylko dwóch właścicieli) a przede wszystkim ze względów ekonomicznych (wyplata odszkodowania z art. 98 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn.zm.; koszt wykonania i utrzymania dróg) Wydziały wnoszą o zmianę funkcji: 01KDL1/2; 02KDL1/2; 01KDD1/2; 02KDD1/2; 03KDD1/2; 04KDD1/2; 05KDD1/2 oraz 06KDD1/2 z funkcji dróg publicznych na funkcję dróg wewnętrznych niepublicznych; niegminnych oraz zmianę funkcji 01ZP i 02ZP na funkcję zieleni niegminnej (wyplata odszkodowania z art. 36 ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, koszt urządzania terenów zielonych i ich utrzymania).
- b) W funkcji 01M/U:
 - wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m od poziomu terenu do kalenicy (ust. 6 pkt 8)

- dach dwuspadowy lub wielospadowy 30°-40° (ust. 6 pkt 4);
- zmiana z 10 m na 6 m (w ust. 7 pkt 6);
- c) Ujednolicić zapisy 01-03 M/U z zapisami 01,02 M.
- d) W § 16 zmienić funkcję 03ZP-06ZP oraz 08ZP na funkcję niegminną tj. 03-06Z i 08Z.
- e) Zapisy § 5 ust 2 pkt 7 jest sprzeczny z zapisem § 11 ust. 6 pkt 6 i 7 ponieważ teren 01M/U położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej. Wydziały wnoszą o zniesienie zapisu nakazującej jedynie stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglстым, prosimy o wpisywanie zapisu z § 11 ust. 6 pkt 6 i 7 do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.
- f) Zmiana w § 17 ust. 3 pkt 6 wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m – zmienić na 15 m od poziomu terenu do kalenicy.
- g) W § 25 ust. 2 pkt 2 minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej powinna być zmieniona na minimum 5 m! na szerokości 3,5 m nie będzie swobody przejazdu nawet jeśli zorganizuje się ruch jednokierunkowy.

4) Rozstrzygnięcie:

Ad a) Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Tereny oznaczone symbolami: 01KDL1/2; 02KDL1/2; 01KDD1/2; 02KDD1/2; 03KDD1/2; 04KDD1/2; 05KDD1/2 oraz 06KDD1/2 mają podstawowe znaczenie dla funkcjonowania w przyszłości całego osiedla położonego we wschodniej części miasta Strzelina, warunkując zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz realizacji infrastruktury technicznej dla planowanej zabudowy. Tzw Osiedle Wschodnie w najbliższych latach będzie stanowiło największą rezerwę terenów mieszkaniowych w Strzelinie. Scedowanie obsługi komunikacyjnej osiedla oraz realizacji infrastruktury technicznej wyłącznie na obecnych właścicieli gruntów może spowodować sytuację, w której Gmina Strzelin będzie miało rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe, ale praktycznie będą one nie do wykorzystania. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Bez wątpienia w przedmiotowej sytuacji lokalizacja nowego osiedla dla kilku tysięcy nowych mieszkańców miasta Strzelina jest nierozzerwalnie związana z zaspokojeniem zbiorowych potrzeb wspólnoty gminnej. Koszty wykupu terenów pod funkcje publiczne oraz realizacji infrastruktury mogą zostać zaplanowane w kolejnych wieloletnich planach inwestycyjnych z uwzględnieniem realnych możliwości gminy. Część z tych nakładów Gmina może odzyskać w postaci opłat adiacenckich oraz tzw. renty planistycznej. Zasadne w tej sytuacji było by podjęcie przez Radę Miasta i Gminy Strzelin uchwały o opłacie adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek realizacji infrastruktury technicznej.

Ad b) Uwagi nieuwzględnione w części:

- wysokość zabudowy w granicach terenu 01M/U, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, została uzgodniona z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu; zmiana tego zapisu wymagała by ponownego uzgodnienia z DWKZ. Pozostawia się dotychczasową wysokość

zabudowy, z dopuszczeniem indywidualnego uzgodnienia ewentualnych zmian z DWKZ.

- spadki połąci dachowych planowanej zabudowy w granicach terenu 01M/U, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, zostały uzgodnione z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu; zmiana tego zapisu wymagała by ponownego uzgodnienia z DWKZ. Pozostawia się dotychczasowe spadki połąci dachowych planowanej zabudowy, z dopuszczeniem indywidualnego uzgodnienia ewentualnych zmian z DWKZ.
- zapis o minimalnej szerokości dróg wewnętrznych w granicach terenu 01M/U ma zabezpieczyć tereny, na których dokonuje się zwiększonej liczby podziałów na działki budowlane przed problemem z doprowadzenie infrastruktury komunikacyjnej oraz zapewnieniem prawidłowych dojazdów i miejsc postojowych poza granicami poszczególnych posesji. W projekcie zmienia się liczbę działek wymagających dojazdu o szerokości 10 m z 2 do 4.

Ad c) Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: funkcje terenów M/U (zabudowy mieszkaniowo-usługowej) różnią się od funkcji terenów M (zabudowy mieszkaniowej). Ujednolicenie zapisów spowodowałoby zatarcie różnic, które zostały zaprojektowane celowo. Na terenach M podstawową funkcją jest zabudowa mieszkaniowa (zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna) z ograniczonym udziałem usług. Na terenach M/U funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą występować wymiennie.

Ad d) Uwaga nieuwzględniona.

Tereny oznaczone symbolami: 03ZP-06ZP oraz 08ZP stanowią niezbędne dla tak dużego osiedla zabudowy mieszkaniowej enklawy zieleni ogólnodostępnej. Wprowadzenie zapisu cedującego na obecnych właścicieli gruntów zagospodarowania tych terenów, a co za ty m idzie ich późniejszej konserwacji, może spowodować sytuację, w której staną się one miejscami nielegalnego podrzucania śmieci, porośniętego samosiejkami, stwarzającymi również potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców. Ponieważ funkcją tych terenów jest ogólnodostępna zieleni urządzona należy przyjąć, że jej realizacja oraz konserwacja zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym stanowi zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Koszty wykupu terenów pod funkcje publicznej zieleni urządzonej mogą zostać zaplanowane w kolejnych budżetach z uwzględnieniem realnych możliwości gminy.

Ad e) Uwaga nieuwzględniona.

Zapisy § 5 ust. 2 pkt 7 w zakresie stosowania dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym dotyczą wyłącznie istniejących budynków wpisanych do ewidencji zabytków architektury i budownictwa, a nie terenu 01M/U, na którym takich obiektów nie ma.

Ad f) Uwaga nieuwzględniona w części.

Wysokość zabudowy w granicach terenu Tlw, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, została uzgodniona z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu; zmiana tego zapisu wymagała by ponownego uzgodnienia z DWKZ. Pozostawia się dotychczasową wysokość

zabudowy, z dopuszczeniem indywidualnego uzgodnienia ewentualnych zmian z DWKZ.

Ad g) Uwaga nieuwzględniona.

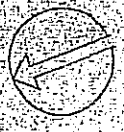
Minimalna szerokość nawierzchni utwardzonych została określona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r., poz. 430, z późniejszymi zmianami). Szerokość pasa ruchu wynosząca 3,5 m zapewnia obsługę komunikacyjną na drogach wewnętrznych odpowiadających klasie dróg dojazdowych na odcinkach jednokierunkowych z zachowaną widocznością i zastosowaniem ewentualnych mijanek.

PLAN URBANISTYCZNY STRZELENIA

TEILBEBAUUNGSPLAN
MASSSTAB 1:2500

1936

OBECNIE OS. KOSZARSKIE



CEGIELNIA

PROJEKTOWANY
ZABUDOWIA
MIEJSCANIEK
DZIECIĘCZ
OS. MICHODNY

OBŁODNICA

241-X

UL. KOSZARSKA

UL. KRZEPACKA
OB UL. GUMINA

DRUGI
MIAŁEK

OS. M. KONOPKI

UL. KOSZARSKA

UL. KOSZARSKA

PROJEKTOWANY
ZABUDOWIA
MIEJSCANIEK
DZIECIĘCZ
OS. MICHODNY

Przebieg planu urbanistycznego
Strzelnia
1936

PROJEKTOWANY
ZABUDOWIA
MIEJSCANIEK
DZIECIĘCZ
OS. MICHODNY

NARODOWA
UL. PROKOPIŃSKA

OBŁODNICA

OBŁODNICA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

UL. KRZEPACKA

