BURMISTRZ MIASTA I GMINY
STRZELIN

PP-R 7331-83/2008

Strzelin, dnia 14.10.2008r.

Pan Przewodniczący
Rady Miejskiej Strzelina

Przekazuję pod obrady najbliższej sesji Rady Miejskiej Strzelina projekty następujących uchwał:

1. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Biały Kościół.
2. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowani przestrzennego dla miejscowości Chociwel.
3. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego Gęsiniec I.

Pierwszy projekt planu został przygotowany w myśl uchwały Rady Miejskiej Strzelina Nr VI/39/07 z dnia 27 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Biały Kościół. Głównym celem opracowania było umożliwienie rozbudowy terenów sportowych. Wiązało się to z koniecznością przeprojektowania części układu urbanistycznego miejscowości. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło kilka uwag w większości uwzględnionych. Rozstrzygniecie nieuwzględnionych w całości lub w części złożonych uwag stanowi załącznik nr 2 do omawianego projektu uchwały.

Kolejny projekt uchwały został przygotowany w myśl uchwały Rady Miejskiej Strzelina Nr XL/343/2005 z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chociwel. W trakcie trwania procedury projekt był kilkakrotnie uzgadniany z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu. W związku z kilkakrotną odmową uzgodnienia Burmistrz zaskarżył postanowienie WKZ we Wrocławiu do Ministra Kultury. Po półtorarocznym oczekiwaniu Minister Kultury uchylił negatywne postanowienie WKZ we Wrocławiu. Po uzyskaniu akceptacji plan został wyłożony do publicznego wglądu. W wyniku wyłożenia zostały wniesione uwagi, których uwzględnienie skutkowało koniecznością powtórnego wyłożenia. Po wprowadzeniu zmian, czyli pozostawieniu na terenie byłej cegielni ustaleń obecnie obowiązującego planu, plan został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu. W tym czasie do tutejszego urzędu nie wpłynęły żadne uwagi w formie pisemnej, jednakże podczas dyskusji publicznej złożono uwagi polegające na braku zgody na przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę przemysłową i usługową.

Ponieważ projektowane tereny przemysłowe na obszarze obrębu Chociwel są jednymi z najlepiej położonych terenów przemysłowych na terenie Gminy Strzelin, Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin rozstrzygnął o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi, celem umożliwienia jej rozstrzygnięcia przez Radę Miejską Strzelina. Należy dodać, iż omawiane tereny usługowo przemysłowe zostały uznane przez Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego jako jedna ze stref Aktywności Ekonomicznej Województwa. Natomiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelin będące wyrazem polityki przestrzennej, określa ten obszar jako Strefę aktywności ekonomicznej Gminy. Jest to teren bardzo dobrze skomunikowany z dostępem do dwóch dróg wojewódzkich a poprzez nie w niewielkiej odległości od dwóch węzłów autostradowych, w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej oraz projektowanej obwodnicy miasta Strzelina łączącej wspomniane drogi wojewódzkie. Dodatkowo przylega do obszaru stanowiącego Podstrefę Specjalnej Wałbrzyskiej Strefy Ekonomicznej. Grunty rolne uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na ich wyłączenie z produkcji rolnej.

Z powodu wielokrotnego powtarzania wniosków o uzgodnienie projektów przez Konserwatora Zabytków procedura opracowania planu trwała ponad trzy lata. Sprawiło to, że te jedne z najlepszych pod względem przestrzennym tereny pod aktywizację ekonomiczną zostały przedłożone Radzie Miejskiej jako ostatnie. Rezygnacja z nich oznacza wybór lokalizacji przemysłu na obrębach Pęcz i Mikoszów i skazanie miasta na transport (w kierunku autostrady), który będzie odbywał się przez jedyny wiadukt na ulicy Dzierżoniowskiej, przeciążone już obecnie rodno oraz główną ulice miasta lub oznacza brak potencjalnych inwestorów ze względu na złe połączenie komunikacyjne. W przypadku uwzględnienia wniesionej uwagi przez Radę Miejską konieczne będzie dokonanie zmian w projekcie planu oraz ponowienie czynności związanych z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu.

Ostatni projekt uchwały został przygotowany w myśl uchwały Rady Miejskiej Strzelina Nr XLVII/429/2006 z dnia 31 stycznia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego Gęsiniec I. Jest to projekt obejmujący swoim zasięgiem teren górniczy Gęsiniec I na obrębie geodezyjnym Gęsiniec i Strzegów.

Zgodnie z obowiązującym prawem dokonano niezbędnych procedur poprzedzających wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia została przeprowadzona burzliwa dyskusja społeczna, na której zainteresowane osoby (głównie mieszkańcy Gęsińca), zaprotestowały przeciwko ustaleniom zawartym w projekcie planu. Do tutejszego urzędu wpłynęło w formie pisemnej ponad 120 uwag podtrzymujących protesty wniesione w trakcie dyskusji publicznej. Burmistrz akceptuje złożone uwagi. W przypadku ich pozytywnego rozpatrzenia przez Burmistrza, projekt planu zgodnie z ustawą nie

może trafić do Rady Miejskiej, lecz konieczne jest wówczas wprowadzenie poprawek wynikających z uwzględnienia tychże uwag. Z kolei wprowadzenie poprawek, pociągnęłoby za sobą konieczność powrotu procedury do etapu ponowienia uzgodnień i kolejnego wyłożenia planu. Taka absurdalna sytuacja mogłaby trwać w nieskończoność i nie można by zamknąć ostatecznie procedury sporządzenia planu. Dlatego też jak już zapisano powyżej pomimo akceptacji uwag przez Burmistrza, Burmistrz przekazuje złożone uwagi wraz z projektem uchwały jako nieuwzględnione stwarzając w ten sposób Radzie Miejskiej Strzelina możliwość ich rozstrzygnięcia i zakończenia procedury.

Jednocześnie należy dodać, iż po zakończeniu wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniu 10.10.2008r. do tutejszego urzędu wpłynęło kilkadziesiąt uwag złożonych przez pracowników kopalni popierających zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako umożliwiające wnoszącym uwagi dalszą pracę w kopalni, za której wynagrodzenie utrzymują swoje rodziny. Pomimo, że zostały one złożone „poza procedurą" jako istotny „głos w dyskusji" ich kserokopie wraz z kserokopiami wspomnianych wcześniej ponad 120 uwag przekazano celem umożliwienia zapoznania się z nimi do Biura Rady tutejszego urzędu.

Z poważaniem

BURMISTRZ

Jerzy Matusiak

SEKRETARZ GMINY

Irena Pirek

Przygotowała: Monika Łuczak

UCHWAŁA NR ...../..... /08
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia ..... 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Biały Kościół.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.) w związku z art. 14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.). oraz w związku uchwałą Nr VI/39/07 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Biały Kościół, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelin, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§ 1.

1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Biały Kościół, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony na rysunku planu w skali 1:1000.

2 Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1,
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):
1) podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
   a) tereny górnicze,
   b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
2) tereny wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości.

§ 3.

1 Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
1) granica obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
4) obszary wyłączone z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią,
5) odcinki dróg na których obowiązuje urządzenie szpaleru drzew wysokich,
6) odcinki dróg, ciągów pieszych na których obowiązuje urządzenie szpaleru drzew o wysokości nie przekraczającej 6m,
7) kościół wpisany do rejestru zabytków,
8) obiekty o walorach historycznych wymagające ochrony,
9) strefa ochrony konserwatorskiej ścislej (A), strefa ścisłej ochrony archeologicznej (W),
10) strefa ochrony konserwatorskiej podstawowej (B),
11) strefa ochrony krajobrazu kulturowego (K),
12) strefa ochrony konserwatorskiej – archeologicznej (OW),
13) stanowisko archeologiczne o powierzchni poniżej 0,5 ha,
14) stanowisko archeologiczne o powierzchni poniżej 0,5 ha,
15) obowiązujące linie zabudowy,
16) nieprzekraczalne linie zabudowy,
17) zmiana typu linii zabudowy,
18) ciągi piesze i pieszo-rowerowe w granicach innej funkcji.

2 Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne i sugerują określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne:
1) proponowany podział geodezyjny,
2) proponowana lokalizacja budynków,
3) linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
4) tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi od rzeki Olawy oraz jej dopływów.

§ 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały,
2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym,
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) dla funkcji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
7) obiekty i urządzenia gospodarki rolnej – obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym silosy, płyty gnojowe itp.,
8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym,
9) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana zielenią, towarzysząca innemu przeznaczeniu podstawowemu,
10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji; za spełnienie tego wymogu uważa się usytuowanie zgodnie z podanymi zasadami przynajmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego terenu. Pozostałe budynki/obiekty mogą być zlokalizowane poza obowiązującą linią zabudowy,
11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji,
12) wysokość zabudowy – wysokość budynku mierzona w metrach, którą należy liczyć w miejscu przecięcia się obrysu ściany zewnętrznej budynku z najwyżej położoną rzędną terenu, do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
13) dominanta lokalna – część obiektu budowlanego, która koncentruje uwagę obserwatorów (masztów antenowych, kominów i innych obiektów technicznych nie zalicza się do dominant),
14) usługi podstawowe - usługi służące mieszkańcom wsi, służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz rzemiosła nieuciążliwego, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2,
15) usługi rzemiosła – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, motoryzacyjnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej,
16) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.)
17) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie mieszkańców albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami oraz emisja nieprzyjemnego zapachu,

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

1 Określa się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
   a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
   b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
   c) przebudowę obiektu,
   d) rozbudowę, obiektu zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
   e) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej,
4) budynki na działce budowlanej należy sytuować równolegle/prostopadle do granic działki,

5) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków – należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem) harmonizujące z otoczeniem oraz historyczną zabudową wsi Biały Kościół; kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna,
6) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych,
7) określa się następujące zasady stosowania ogrodzeń:
   a) dopuszcza się stosowanie materiałów: kamień miejscowy, cegła licowa różnie wypalana, elementy metalowe, drewniane, tynk,
   b) ustala się zakaz stosowania elementów z PCV, ogrodzeń prefabrykowanych betonowych, ogrodzeń o wysokości większej niż 2 m,
8) wyznacza się ciągi piesze i pieszo-rowerowe w granicach innej funkcji, dla których należy dążyć do wyeksponowania charakteru ciągu przez kompleksowe rozwiązanie architektoniczne elementów posadzki, zieleni i obiektów małej architektury na całej długości ciągu.

2 Ustalenia zawarte w ust.1 są obowiązkowe dla terenu całej wsi, chyba, że z treści uchwały wynika inaczej.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.

1. Określa się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
3) działalność usługowa realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie", zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XLVIII/873/2002 i opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz.100 z dnia 20.01.2003r., dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,
   b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym ograniczenia wynikające z konieczności zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów o różnych typach ekosystemów, należy ustalać na podstawie przepisów odrębnych oraz stosowne do wydanych decyzji administracyjnych.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.

1 Uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków – kościół par. NMP poł. XIII, 1827 (nr rej 316 z dn. 18.07.56), dla którego wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków a w szczególności pod nadzorem konserwatorskim.

2 W granicach terenu objętego planem występują następujące obiekty o walorach historycznych, wymagające ich ochrony:
1) cmentarz wiejski, XIX/XX,
   a) mur cmentarny,
2) Zespół folwarczny nr 25,XIX/XX
   a) dom mieszk., (ob. bank i bar),
   b) oficyna mieszk.,
   c) bud. gosp. I,
   d) bud. gosp. II,
   e) obora I,
   f) obora II, ob. magazyn,
   g) stodoła,
   h) spichlerz,
   i) stajnia,
3) dom mieszkalny, nr 16, XIX/XX,
4) dom mieszk. i młyn, ul. Ogrodowa 1, k. XIX, XX,
5) poczta, ob. dom mieszk., nr 19, ok. 1890,
6) dom mieszk., nr 22, ok. 1915,
7) dom mieszk., nr 28, ok. 1870,
8) dom mieszk. i bud. gosp., nr 29, ok. 1910,
9) dom mieszk., nr 30, ok. 1900,
10) dom mieszk., nr 31, ok. 1870, 1910.

3 Dla obiektów, o których mowa w ust. 2 ustala się:
1) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
2) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
3) należy zachować kształt i rozmieszczenie otworów zgodnie 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 nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym),
7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
8) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

4 Wprowadza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w których ustala się:
1) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej (A):
   a) należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym budynek kościoła, historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sepulkralnej,
   b) należy chronić istniejącą zieleń,
   c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, na terenie zespołu obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych;
   d) na terenie dawnego przykościelnego cmentarza obowiązuje zakaz wprowadzania nowych pochówków, obszar ten winien pozostać terenem zielonym,
   e) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;
2) strefa podstawowej ochrony konserwatorskiej (B):
   a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy – ze szczególnym uwzględnieniem zespołu folwarcznego,
   b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
   c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
   d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
   e) przypadku modernizacji, rozbudowy, przebudowy budynków istniejących, po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
   f) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości Biały Kościół;
   g) należy stosować dachy:
      - symetryczne, dwuspadowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
      - o spadkach 35^0-45^0,
      - pokrycie dachowe zgodne z historycznym (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym): w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
   h) określone w lit. g) kąty spadku polaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść i tarasów oraz wiat rolniczych,
   i) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości Biały Kościół budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
   j) w zakresie stosowania ogrodzeń obowiązują ustalenia w §5 ust1 pkt 7; formę, materiał i wysokość ogrodzenia winien nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
   k) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
   l) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe, wiat rolniczych na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych; wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów, wysokość wiat rolniczych nie może przekraczać 6m,
   m) zakazuje się lokalizacji wielkogabarytowych nośników reklamowych; dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów,
   n) ustala się następujące zasady rozmieszczania urządzeń informacyjnych i reklamowych:
      - dopuszcza się umieszczanie szyldów lub tablic informacyjnych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w istniejących na tym terenie budynkach,
      - dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowane w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło,

- zakazuje się lokalizacji banerów oraz wielkogabarytowych reklam,

o) nowe linie napowietrzne energetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi,

p) wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu, rozbiórki), remonty, przebudowy i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków.

3) strefa podstawowej ochrony konserwatorskiej (B) obejmująca teren ZP1 - historycznego cmentarza poewangelickiego:

a) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu tj. historyczne ogrodzenie, rozplanowanie (czytelny układ kwater), bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;

b) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków sposób,

c) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4) Strefa ochrony krajobrazu kulturowego (K):

a) należy dążyć do utrzymania wykształconego sposobu użytkowania terenów takich jak zieleń śródpolna, układ dróg, stawów i cieków wodnych,

b) lokalizacje nowych oraz przebudowy istniejących inwestycji kubaturowych należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

5) Strefa ścisłej ochrony archeologicznej (W):

a) zakazuje się wszelkiej działalności budowlanej oraz inwestycyjnej nie związanej bezpośrednio z rewaloryzacją lub konserwacją tego terenu, z zastrzeżeniem lit. b),

b) dopuszcza prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz prowadzenia prac ziemnych związanych z konserwacją i modernizacją infrastruktury technicznej,

c) zakres, rodzaj i tryb prac ziemnych, badań, należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

6) Strefa ochrony zabytków archeologicznych (OW), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, (z wyłączeniem terenu objętym strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej), dla której ustala się:

a) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,

b) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora,

c) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w lit. a), należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a w przypadku robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptacje przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

5 Wyznacza się stanowiska archeologiczne:

1) 3/43/88-28AZP, ślad osadnictwa - neolit, punkt osadniczy z wczesnego średniowiecza, wpisany do rejestru zabytków pod nr 822/Arch/76 z dnia 18.03.1976r.,

2) 4/44/88-28AZP, ślad osadnictwa z epoki kamienia, osada XIII wiek, wpisany do rejestru zabytków pod nr 818/Arch/76 z dnia 18.03.1976r.,

3) 5/45/88-28AZP, punkt osadniczy – kultura lendziejska, kultura pucharów lejkowatych neolit, wpisany do rejestru zabytków pod nr 819/Arch/76 z dnia 18.03.1976r.,

4) 8/48/88-28AZP, osada? neolit, ślad osadnictwa kultura przeworska, punkt osadniczy faza D – wczesne średniowiecze, wpisany do rejestru zabytków pod nr 821/Arch/76 z dnia 18.03.1976r.,

5) 6/46/88-28AZP, osada kultury pucharów lejkowatych – neolit, punkt osadniczy – wczesne średniowiecze, wpisany do rejestru zabytków pod nr 820/Arch/76 z dnia 18.03.1976r.

6) 1/1/88-28AZP, stanowisko archeologiczne archiwalne, sprzed 1945 r.,

7) Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 2, ustala się:

a) obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych wymagających prowadzenia prac ziemnych - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę,

b) obowiązek wykonywania badań archeologicznych oraz ich dokumentowania – jeżeli prowadzenie tych badań jest niezbędne dla ochrony zabytków archeologicznych - pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, za zezwoleniem konserwatorskim,

c) obowiązek zabezpieczania odkrytych zabytków archeologicznych i terenu ich odkrycia oraz ewentualnej ekspozycji nieruchomych zabytków archeologicznych w miejscu odkrycia.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

1. W studium nie określono obszarów przestrzeni publicznej, w związku z czym w planie nie określa się wymagań dotyczących ich kształtowania.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na cechy funkcjonalno-przestrzenne zawarto w przepisach szczegółowych uchwały, dla terenów:
   1) terenów usług publicznych, oznaczonych symbolem **UP**,
   2) terenu obiektu kultu religijnego, oznaczonego symbolem **UKr**,
   3) terenu usług sportowych, oznaczonego symbolem **US**,
   4) terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem **ZP**,
   5) terenu cmentarza, oznaczonego symbolem **ZC**,
   6) terenu obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonych symbolem **KS**,
   7) dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD**,
   8) terenów ciągów pieszych, oznaczonych symbolem **Kp**.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:
   1) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m, lecz nie dalej niż do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej,
   2) dla obiektów i budynków, których budowa rozpoczęła się przed wejściem w życie planu lecz nie została ukończona, a które przekraczają wyznaczoną w planie linię zabudowy, dopuszcza się kontynuację budowy na warunkach określonych w wydanym pozwoleniu na budowę; rozbudowę obiektów należy prowadzić zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.
2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych uchwały, dla poszczególnych terenów.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 10.

1. W granicach planu występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1% od rzeki Olawy oraz jej dopływów, oznaczone na rysunku planu, dla których określa się:
   1) do czasu ustanowienia obszarów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią, wprowadza się na obszarze objętym zasięgiem zalewu wodami Q1% zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
      a) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
      b) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów które mogą zanieczyścić wody,
      c) wznoszenia obiektów budowlanych,
      d) zmiany ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów,
   2) na obszarze objętym zasięgiem zalewu wodami Q1%, dopuszcza się:
      a) lokalizację plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
      b) wykonywanie robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu,
      c) lokalizację urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
2. W przypadku ustanowienia obszarów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią, ich zasięgi, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów wynikające z decyzji staną się wiążące dla niniejszego planu, i nadrzędne nad ustaleniami zawartymi w ust. 2.

Rozdział 8

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

1. Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały, dla poszczególnych terenów,
2) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek:
   a) usytuowanych na zakończeniach ulic dojazdowych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDd, KDw**, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
   b) przylegających do terenu drogi publicznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
   c) które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zainwestowane kubaturowo lub posiadają ustalone podziały geodezyjne lub wynikające z aktów notarialnych,
3) dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
4) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające określenia zasad i warunków scalania nieruchomości.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12.

1. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolami R, ZL.
2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów na zasadach:
   1) dla terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe, dopuszcza się ich tymczasowe zagospodarowanie poprzez lokalizację zieleni oraz obiektów małej architektury,
   2) tymczasowe zagospodarowanie może być wykonywanie do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13.

Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg, za zgodą zarządcy terenu,
2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg,
3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje,
4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
5) na działkach o powierzchni powyżej 5000 m^2 dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
6) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego,
7) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

§ 14.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:
1) dopuszcza się, w uzgodnieniu z zarządcą sieci, przebudowę sieci infrastruktury technicznej kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu,
2) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów innych niż przeznaczonych pod funkcje infrastruktury technicznej, za zgodą właściciela lub zarządcy,
3) w obszarach zabudowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg,
4) zaopatrzenie w wodę - z lokalnej sieci wodociągowej,
5) ścieki:
   a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych, do lokalnej sieci kanalizacyjnej,
   b) do czasu budowy lokalnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych (szamb), na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ścieki opadowe – odprowadzenie ścieków opadowych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki wodnej,

6) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników przydomowych lub lokalnej sieci gazowej po jej wybudowaniu,

7) w zakresie energii elektrycznej:
   a) zaopatrzenie z lokalnej sieci energetycznej,
   b) na rysunku planu wyznaczone zostały miejsca lokalizacji stacji transformatorowych, jednocześnie dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorach na terenach innych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, tożsamą z obszarem oddziaływania, o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii),

8) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować paliwa oraz urządzenia wytwarzające ciepło, wykorzystujące ekologiczne paliwa oraz technologie spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
   a) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej,
   b) zakazuje się w obszarze objętym planem lokalizacji nowych masztów przesyłowych, nadawczych,

10) gospodarka odpadami:
   a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) w projekcie zagospodarowania działki należy przewidzieć miejsce na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów.

Rozdział 11
Przepisy szczegółowe

§ 15.

1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 do MN30, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem zabudowy szeregowej,
   2) uzupełniające:
      a) usługi podstawowe wbudowane lub wolnostojące, w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
      b) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzenia towarzyszące.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
   2) ograniczenia określone w pkt.1, nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) na terenach oznaczonych symbolami MN2 do MN4, MN6, MN7, MN18, MN21, MN26, MN27, wyznacza się obszary wolne od zabudowy obowiązkowo zagospodarowane zielenią,
   4) ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   5) w przypadku przekroczenia wartości progowej poziomu hałasu określonego w pkt.4 należy, przy dokonywaniu przebudowy bądź modernizacji tych obiektów, podjąć przedsięwzięcia ochronne polegające na zastosowaniu materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) na części terenu oznaczonego symbolem MN19, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej, o której mowa w §7 ust.4 pkt.2,
   2) na terenach oznaczonych symbolami MN2, MN5 do MN7, MN12, MN17 do MN19, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego (K), o której mowa w §7 ust.4 pkt.4,
   3) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6,
   4) na terenach oznaczonych symbolami MN10, MN18 do MN21, obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia stanowisk archeologicznych, o których mowa w §7 ust.5.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) na terenach oznaczonych symbolami MN2 do MN4, MN6 do MN8, MN26, MN27, określa się obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu liczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg publicznych,
   2) określa się następujące, jeśli z rysunku planu nie wynika inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone w odległości od linii rozgraniczającej terenu:
      a) na terenach oznaczonych symbolami MN17, MN21, MN22, od strony drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDz – 8m,
      b) na terenach oznaczonych symbolami MN5, MN9 do MN12, MN15, MN16, MN24, MN25, od strony dróg lokalnych, oznaczonych symbolem KDl – 6m,
      c) od strony dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami KDd – 6m,

d) od pozostałych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

3) określa się następujące wymogi dotyczące wysokości zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) dla budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 3,5 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-45°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,

4) określa się następujące zasady kształtowania dachów:

a) należy stosować dachy symetryczne, dwu i czterospadowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

b) o spadkach 30^0-45^0,

c) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym matowym,

d) określone w lit.b kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść i tarasów oraz wiat rolniczych,

5) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy lokalizowanej na terenach:

a) oznaczonej symbolem MN1 do MN12, MN16, MN18, MN21 do MN23, MN25 do MN27, MN29, MN30 - 20% powierzchni działki,

b) oznaczonej symbolem MN13 do MN15, MN17, MN19, MN20, MN24, MN28 - 30% powierzchni działki,

6) określa się powierzchnie biologiczne czynne do zagospodarowania w ramach terenu, w ilości nie mniejszej niż:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN1 do MN12, MN16, MN18, MN21 do MN23, MN25 do MN27, MN29, MN30 - 50% powierzchni działki,

b) oznaczonej symbolem MN13 do MN15, MN17, MN19, MN20, MN24, MN28 - 30% powierzchni działki,

c) dla istniejących działek, których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż określona w lit.a,b, zakazuje się dalszego jej pomniejszania.

4. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 20 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 14 m,

2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:

a) na terenach oznaczonych symbolami MN13 do MN15, MN17, MN19, MN20, MN24, MN28 - 800 m^2,

b) na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN12, MN16, MN18, MN21 do MN23, MN25 do MN27, MN29, MN30 – 1200 m^2,

c) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 11.

5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obowiązują ustalenia o których mowa w §13, 14,

2) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce na mieszkanie,

b) miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

3) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 16.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem MM1do MM8, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem zabudowy szeregowej,

b) lokalizacja zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) lokalizacja usług podstawowych w postaci lokali wbudowanych lub wolnostojących, będących częścią budynku przeznaczenia podstawowego lub budynków wolnostojących; powierzchnia użytkowa usług zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego oraz nie może wymagać stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t.,

b) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni, urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,

2) ograniczenia określone w pkt.1, nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) ustala się ograniczenie wielkości produkcji zwierzęcej do 20 jednostek przeliczeniowych DJP,

4) ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

5)w przypadku przekroczenia wartości progowej poziomu hałasu określonego w pkt.4 należy, przy dokonywaniu przebudowy bądź modernizacji tych obiektów, podjąć przedsięwzięcia ochronne polegające na zastosowaniu materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1)na terenach oznaczonych symbolami MM5, MM7, obowiązują ograniczenia wynikające z występowania budynków wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w §7 ust.2,3,
   2)na terenach oznaczonych symbolami MM3, MM4, MM6 do MM8, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej, o której mowa w §7 ust.4 pkt.2,
   3)na części terenu oznaczonego symbolem MM2, MM3, MM5, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego (K), o której mowa w §7 ust.4 pkt.4,
   4)obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6,
   5)na części terenu oznaczonego symbolem MM7, obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia stanowisk archeologicznych, o których mowa w §7 ust.5.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1)określa się następujące, jeśli z rysunku planu nie wynika inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone w odległości od linii rozgraniczającej terenu:
      a)na terenach oznaczonych symbolami MM2 do MM4, MM7, od strony drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDz – 8m,
      b)na terenie oznaczonym symbolem MM3, MM7, MM8, od strony dróg lokalnych, oznaczonych symbolem KDl - 6m,
      c)od pozostałych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.
   7)określa się następujące wymogi dotyczące wysokości zabudowy:
      a)MM1 do MM3, MM5, MM7, MM8, dla budynków mieszkalnych i gospodarczych nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
      b)MM4, MM6, dla budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe; wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 9m,
      c)dla budynków garażowych nie może przekroczyć 3,5 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-45°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,
   8)dla terenów znajdujących się poza strefą ochrony konserwatorskiej podstawowej, określa się następujące zasady kształtowania dachów:
      a)należy stosować dachy symetryczne, dwu i czterospadowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
      b)o spadkach 30^0-45^0,
      c)pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym matowym,
      d)określone w lit.b kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść i tarasów oraz wiat rolniczych,
   9)określa się maksymalną powierzchnię zabudowy lokalizowanej na terenach:
      a)oznaczonych symbolem MM1 do MM4, MM7 - 30% powierzchni działki,
      b)oznaczonych symbolem MM5, MM6, MM8 - 35% powierzchni działki,
   10) określa się powierzchnie biologiczne czynne do zagospodarowania w ramach terenu, w ilości nie mniejszej niż:
      a)na terenach oznaczonych symbolem MM1 do MM4, MM7 - 30% powierzchni działki,
      b)na terenach oznaczonych symbolem MM5, MM6, MM8 - 20% powierzchni działki,
      c)dla istniejących działek, których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż określona w lit.a,b, zakazuje się dalszego jej pomniejszania.
6. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki podziału nieruchomości:
   1)minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 900 m^2,
   2)obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 11,
7. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1)obowiązują ustalenia o których mowa w §13, 14,
   2)ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
      a)1 miejsce na mieszkanie,
      b)1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe
   3)należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 17.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW1, MW2, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1)podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) uzupełniające:
   a) usługi podstawowe wbudowane w partery budynków przeznaczenia podstawowego,
   b) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
   2) ograniczenia określone w pkt.1, nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   4) w przypadku przekroczenia wartości progowej poziomu hałasu określonego w pkt.3 należy, przy dokonywaniu przebudowy bądź modernizacji tych obiektów, należy podjąć przedsięwzięcia ochronne polegające na zastosowaniu materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności,

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej, o której mowa w §7 ust.4 pkt.2,
   2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6,
   3) na terenie oznaczonym symbolem MW1, obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia stanowisk archeologicznych, o których mowa w §7 ust.5.

4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) określa się następujące, jeśli z rysunku planu nie wynika inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone w odległości od linii rozgraniczającej terenu:
      a) na terenie oznaczonym symbolem MW1, od strony drogi lokalnej, oznaczonych symbolem KDl – 6m,
      b) od pozostałych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
   2) określa się następujące wymogi dotyczące wysokości zabudowy:
      a) dla budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
      b) dla budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 3,5 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-45°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,
      c) określa się następujące zasady kształtowania dachów – obowiązują ustalenia o których mowa w §7 ust.4 pkt.2 lit g,
   3) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki.
   4) określa się powierzchnie biologiczne czynne do zagospodarowania w ramach terenu, w ilości nie mniejszej niż:
      a) na terenie oznaczonym symbolem MW1 - 20% powierzchni działki,
      b) na terenie oznaczonym symbolem MW2 - 10% powierzchni działki,
      c) dla istniejących działek, których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż określona w lit.a,b, zakazuje się dalszego jej pomniejszania.

5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń o których mowa o których mowa w § 11 ust.1 pkt.3.

6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) obowiązują ustalenia o których mowa w §13, 14,
   2) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
      a) 1 miejsce na mieszkanie,
      b) miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
      c) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 22.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MU1 do MU6, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe:
      a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem zabudowy szeregowej,
      b) lokalizacja usług, w tym usługi hotelarskie,
      c) na terenach oznaczonym symbolem MU2, MU5 lokalizacja usług rzemiosła,
   2) uzupełniające - lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni oraz usług w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1)na terenach oznaczonych symbolami MU1, MU3, MU5, MU6, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,

2)na terenie oznaczonym symbolem MU2, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,

3)ograniczenia określone w pkt.1,2, nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

4)na terenie oznaczonym symbolem MU1, wyznacza się obszar wolny od zabudowy obowiązkowo zagospodarowany zielenią.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)na terenie oznaczonym symbolem MU3, obowiązują ograniczenia wynikające z występowania budynku wpisanego do ewidencji zabytków, o którym mowa w §7 ust.2,3,

2)na terenach oznaczonych symbolem MU2 do MU4, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej, o której mowa w §7 ust.4 pkt.2,

3)obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)na terenie oznaczonym symbolem MU1, wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu liczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej,

2)określa się następujące, jeśli z rysunku planu nie wynika inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone w odległości od linii rozgraniczającej terenu:

a)na terenie oznaczonym symbolem MU3, MU6, od strony drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDl – 6m,

b)od strony dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami KDd – 6m,

c)od pozostałych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

3)określa się następujące wymogi dotyczące wysokości zabudowy:

a)na terenach oznaczonych symbolami MU1, MU5 dla budynków mieszkalnych i gospodarczych nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b)na terenach oznaczonych symbolami MU2 do MU4, MU6, dla budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe; wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 9m,

c)dla budynków garażowych nie może przekroczyć 3,5 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-45°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,

4)określa się następujące zasady kształtowania dachów:

a)należy stosować dachy symetryczne, dwu i czterospadowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

b)o spadkach 30^0-45^0,

c)pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym matowym,

d)określone w lit.b kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść i tarasów,

5)określa się dla terenów, o których mowa w ust.1, maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki,

6)określa się powierzchnie biologiczne czynne do zagospodarowania w ramach terenu, w ilości nie mniejszej niż:

a)na terenie oznaczonym symbolem MU2, MU4 - 20% powierzchni działki,

b)na terenie oznaczonym symbolem MU1, MU3, MU6 – 30% powierzchni działki,

c)dla istniejących działek, których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż określona w lit. a, b, zakazuje się dalszego jej pomniejszania.

4. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki podziału nieruchomości:

1)minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,

2)minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 900 m^2,

3)obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 11.

5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1)obowiązują ustalenia o których mowa w §13, 14,

2)ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce na mieszkanie,

b)miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

3)należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 19.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U1 do U5, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:

1)podstawowe:

a) lokalizacja usług podstawowych,
b) na terenie oznaczonym symbolem U2 dodatkowo:
- lokalizacja usług hotelarskich,
- mieszkania zlokalizowane w drugiej i trzeciej kondygnacji budynków,
c) na terenie oznaczonym symbolem U3 zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dla pracowników, w ilości nie więcej niż 3 wolnostojących budynków,
d) na terenach oznaczonych symbolami U3, U4, dodatkowo lokalizacja usług rzemiosła, handlu hurtowego, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką rolną i działalnością rolniczą,

2) uzupełniające - lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni, urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) na terenach oznaczonych symbolami U1 do U3, U5, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
2) na terenie oznaczonym symbolem U4, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
3) ograniczenia określone w pkt.1,2, nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
4) na terenach oznaczonych symbolem U3, U4, ustala się ograniczenie wielkości produkcji zwierzęcej do 20 jednostek przeliczeniowych DJP.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) na terenie oznaczonym symbolem U4, obowiązują ograniczenia wynikające z występowania budynków wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w §7 ust.2,3,
2) na terenie oznaczonym symbolem U4, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej, o której mowa w §7 ust.4 pkt.2,
3) na terenie oznaczonym symbolem U3, U5, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego (K), o której mowa w §7 ust.4 pkt.4,
4) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6.

4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) w przypadku lokalizacji zabudowy wielorodzinnej, na terenie oznaczonym symbolem U3, ustala się następujące dodatkowe ograniczenia dla tego typu budynków:
a) budynki jedno klatkowe,
b) długość pojedynczego budynku nie większa niż 15m, szerokość nie większa niż 12m,
c) ilość mieszkań nie większa niż 6 w klatce,
2) na terenie oznaczonym symbolem U2, wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu liczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej,
3) określa się następujące, jeśli z rysunku planu nie wynika inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone w odległości od linii rozgraniczającej terenu:
a) na terenie oznaczonym symbolem U5, od strony drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDz – 8m,
b) na terenie oznaczonym symbolem U1, U3, od strony drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDl – 6m,
c) od strony dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami KDd – 6m,
d) od pozostałych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
4) określa się następujące wymogi dotyczące wysokości zabudowy:
a) na terenach oznaczonych symbolami U1, U4, nie może przekroczyć 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
b) na terenie oznaczonym symbolem U3, nie może przekroczyć 10 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
c) na terenie oznaczonym symbolem U2, nie może być mniejsza niż 9 m oraz nie może przekroczyć 13 m i trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację jednej dominanty, której wysokość może przekraczać o 50% dopuszczonej, maksymalnej wysokości zabudowy,
5) określa się następujące zasady kształtowania dachów:
a) należy stosować dachy symetryczne, dwu i czterospadowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
b) o spadkach 30^0-45^0; na terenie oznaczonym symbolem U3 dla obiektów gospodarczych o rozpiętości konstrukcji większej niż 12m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20^0-45^0,
c) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym matowym,
d) na terenie oznaczonym symbolem U2 dla budynku dominanty dopuszcza się spadki dachu w przedziale 45^0-75^0,
e) określone w lit.b, kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść i tarasów oraz wiat rolniczych,
6) określa się dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące maksymalne powierzchnie zabudowy:
a) na terenach oznaczonych symbolem U1, U3 do U5 - 35% powierzchni działki,
b) na terenie oznaczonym symbolem U2 - 45% powierzchni terenu,

7) określa się powierzchnie biologiczne czynne do zagospodarowania w ramach terenu, w ilości nie mniejszej niż:
a) na terenie oznaczonym symbolem U1 - 30% powierzchni działki,
b) na terenie oznaczonym symbolem U2 - 5% powierzchni działki,
c) na terenach oznaczonych symbolem U3 do U5 - 15% powierzchni działki,
d) dla istniejących działek, których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż określona w lit.a,c, zakazuje się dalszego jej pomniejszania,

8) ustala się następujące szczególne dodatkowe zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U2:
a) zagospodarowanie terenu należy wykonać według szczegółowej jednolitej koncepcji,
b) w ramach terenu należy zlokalizować plac o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m^2, plac może być ukształtowany w postaci tarasów uwzględniających naturalne różnice wysokości terenu,
c) budynki należy projektować wokół placu, w postaci zwartej zabudowy,
d) w ciągu zabudowy należy wyodrębnić elewacje o szerokości nie przekraczającej 12 m,
e) szerokość podstawy dominanty nie może przekraczać 5x5m,
f) należy zlokalizować co najmniej trzy strefy wejściowe do zespołu od strony terenów:
- ciągu pieszego oznaczonego symbolem Kp3,
- drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDd4,
- zieleni parkowej oznaczonej symbolem ZP2,
g) miejsca postojowe należy lokalizować od strony dróg oznaczonych symbolami KDd4, KDd8.

5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki podziału nieruchomości:
1) na terenach oznaczonych symbolami U1, U5, minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 900 m^2,
2) na terenach oznaczonych symbolami U3, U4, minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1500 m^2,
3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 11.

6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) obowiązują ustalenia o których mowa w §13, 14,
2) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
a) 1 miejsce postojowe, z zastrzeżeniem lit. c) na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
b) 1 miejsce na pokój hotelowy,
c) dla terenu oznaczonego symbolem U2 należy zapewnić co najmniej 50 miejsc postojowych,
d) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 20.

1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami UP1, UP2, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
1) podstawowe:
a) dla terenu oznaczonego symbolem UP1 - lokalizacja usług publicznych rozumianych jako obiekty i tereny opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, kultury, oświaty, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.),
b) dla terenu oznaczonego symbolem UP2 - lokalizacja usług publicznych rozumianych jako obiekty i tereny oświaty, kultury, administracji publicznej, nauki, rekreacji i sportu, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej,
2) uzupełniające:
a) usługi handlu detalicznego o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m^2,
b) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni, urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi może być wymagane lub wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
2) ograniczenia określone w pkt.1, nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej, o której mowa w §7 ust.4 pkt.2,
2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6.

4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) na terenie oznaczonym symbolem UP2, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone w odległości 6 m od strony ciągu pieszego, oznaczonego symbolem Kp3,
2) od pozostałych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
3) określa się następujące wymogi dotyczące wysokości zabudowy:

a) na terenie oznaczonym symbolem UP1 nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) na terenie oznaczonym symbolem UP2 nie może przekroczyć 14 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

4) określa się następujące zasady kształtowania dachów:

a) należy stosować dachy symetryczne, dwu i czterospadowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

b) o spadkach 30^0-45^0; dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 12m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20^0-45^0,

c) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym matowym,

d) określone w lit.b, kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść i tarasów,

5) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy w ilości - 30% powierzchni działki,

6) określa się powierzchnie biologiczne czynne do zagospodarowania w ramach terenu, w ilości nie mniejszej niż 20% powierzchni działki.

5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki podziału nieruchomości - obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 11.

6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obowiązują ustalenia o których mowa w §13, 14,

2) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 21.

1. Ustala się teren obiektów kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UKr, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:

1) podstawowe - lokalizacja kościoła i innych obiektów kultu religijnego,

2) uzupełniające:

a) lokalizacja funkcji mieszkaniowej, administracyjno-edukacyjnej, usług związanych z działalnością charytatywną,

b) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni, urządzenia towarzyszące.

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

1) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej (A), o której mowa w §7 ust.4 pkt.1,

2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie ścisłej strefy ochrony archeologicznej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.5.

3) obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia stanowiska archeologicznego, o którym mowa w §7 ust.5.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - określa się powierzchnię biologicznie czynną do zagospodarowania w ramach terenu, w ilości nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu.

4. Ustala się następujące warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości.

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

1) obowiązują ustalenia o których mowa w §13, 14,

2) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 22.

1. Ustala się teren usług sportowych, oznaczony na rysunku planu symbolem US, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:

1) podstawowe - lokalizacja obiektów i urządzeń sportu i rekreacji (boiska, hala sportowa, basen, place gier i zabaw, itp.) oraz zieleni urządzonej,

2) uzupełniające - lokalizacja innych funkcji publicznych, lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni, urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego (K), o której mowa w §7 ust.4 pkt.4,

2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6.

3. Ustala się, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone w odległości 6 m od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDd,

2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, liczone w odległości 6 m od strony ciągu pieszego, oznaczonego symbolem Kp3,

3) od pozostałych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

4) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 12m,

5) określa się następujące zasady kształtowania dachów:

a) należy stosować dachy symetryczne, dwu i czterospadowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

b)o spadkach 30^0-45^0; dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 12m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20^0-45^0,

c)pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym matowym,

d)określone w lit.b, kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść i tarasów,

6)określa się maksymalną powierzchnię zabudowy w ilości - 20% powierzchni terenu,

7)określa się powierzchnie biologiczne czynne do zagospodarowania w ramach terenu, w ilości nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu, nie wliczając powierzchni murawy.

4. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dopuszcza się organizację imprez masowych na następujących zasadach:

1)dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprezy masowej, na czas trwania imprezy z dopuszczeniem przedłużenia do 7 dni,

2)ustala się zasadę umieszczania tymczasowych urządzeń i obiektów w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych,

3)obowiązuje stosowanie rozwiązań organizacyjnych i technologicznych minimalizujących uciążliwości związane z wprowadzeniem ponadnormatywnego hałasu do środowiska.

5. Ustala się następujące warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 11. ust.3.

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

1)obowiązują ustalenia o których mowa w §13, 14,

2)należy zapewnić co najmniej 10 miejsc postojowych,

3)dojazd do terenu należy organizować od strony drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDd4,

4)należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 23.

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:

1)podstawowe:

a)dla terenu oznaczonego symbolem ZP2 – zieleń parkowa, z nasadzeniami nawiązującymi do parku krajobrazowego,

b)dla terenu oznaczonego symbolem ZP1 – park na terenie dawnego cmentarza ewangelickiego,

2)uzupełniające:

a)dla terenu oznaczonego symbolem ZP2, lokalizacja funkcji hotelarskiej, obiektów gastronomicznych, sanitarnych o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni terenu przeznaczenia podstawowego, lokalizacja urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, urządzenia towarzyszące i infrastruktury technicznej,

b)lokalizacja obiektów małej architektury, urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)na terenie oznaczonym symbolem ZP1 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej, o której mowa w §7 ust.4 pkt.3,

2)obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)na terenie oznaczonym symbolem ZP2, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

2)określa się następujące wymogi dotyczące wysokości zabudowy - na terenie oznaczonym symbolem ZP2 nie może przekroczyć 14 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

3)określa się następujące zasady kształtowania dachów:

a)należy stosować dachy symetryczne, dwu i czterospadowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

b)o spadkach 30^0-45^0,

c)pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym,

d)określone w lit.b, kąty spadku polaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść i tarasów,

4)dla terenu oznaczonego symbolem ZP2 określa się maksymalną powierzchnię zabudowy w ilości - 10% powierzchni terenu,

4. Ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:

1)na terenie oznaczonym symbolem ZP1 zakazuje się podziału nieruchomości,

2)na terenie oznaczonym symbolem ZP2:

a)w przypadku lokalizacji funkcji hotelarskiej, dopuszcza się wydzielenie jednej działki o powierzchni do 3000 m^2,

b)w przypadku lokalizacji funkcji gastronomicznej, dopuszcza się wydzielenie jednej działki o powierzchni do 1000m^2,

c)obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 11.

5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) obowiązują ustalenia o których mowa w §13, 14,
   2) ustala się obowiązek na terenie oznaczonym symbolem ZP2, zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 miejsce na 4 łóżka hotelowe,
   2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
   3) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 12 miejsc parkingowych,
   4) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 24.

1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe – cmentarz,
   2) uzupełniające - lokalizacja kaplicy cmentarnej, obiektów małej architektury, zieleni, urządzenia towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – uwzględnia się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza, w granicach, której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego (K), o której mowa w §7 ust.4 pkt.4,
   2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, liczoną w odległości 6 m od strony drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDl1,
   2) od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   3) wysokość kaplicy cmentarnej nie może przekroczyć 9m,
   4) określa się następujące zasady kształtowania dachów:
      a) należy stosować dachy symetryczne, dwu i czterospadowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie wieżyczki, świetlików, lukarn,
      b) o spadkach 35^0-55^0,
      c) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym,
   5) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy w ilości - 5% powierzchni terenu,
5. Ustala się następujące warunki podziału nieruchomości - zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 11. ust.3.
6. Ustala się, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) obowiązują ustalenia o których mowa w §13, 14,
   2) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 25.

1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL1 do ZL5, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe – lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
   2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki piesze i rowerowe.
2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obowiązują ograniczenia o których mowa w §12 ust.1.
3. Ustala się, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 26.

1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R1 do R14, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe – grunty rolne,
   2) uzupełniające – cieki wodne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rolne.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego (K), o której mowa w §7 ust.4 pkt.4,
   2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6,
   3) na terenach oznaczonych symbolami R1, R8, obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych, o których mowa w §7 ust.5.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – dla terenów oznaczonych symbolami R1, R6 do R8, R12 do R14, obowiązują ograniczenia o których mowa w §10.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, o którym mowa w §12 ust.1.
5. Ustala się, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 27.

1. Ustala się teren ogrodów i sadów, oznaczony na rysunku planu symbolem RO, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe – sady i ogrody przydomowe,
   2) uzupełniające – stawy, oczka wodne, urządzenia wodne związane z obsługą stawów, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego (K), o której mowa w §7 ust.4 pkt.4,
   2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6.
3. Ustala się, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 28.

1. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS1 do WS11, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe, w tym:
      a) WS1, WS7 do WS9, WS11 – tereny cieków wodnych,
      b) WS2 do WS6, WS10 – tereny stawów,
   2) uzupełniające – urządzenia wodne.
2. Ustala się, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie i konserwację.

§ 29.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KS1, KS2, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe:
      a) dla terenu oznaczonego symbolem KS1 – lokalizacja parkingu terenowego,
      b) dla terenu oznaczonego symbolem KS2 – plac manewrowy, urządzenia komunikacji zbiorowej,
   2) uzupełniające:
      a) dla terenu oznaczonego symbolem KS1, lokalizacja usług handlu detalicznego związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz cmentarzem,
      b) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni, urządzenia towarzyszące.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) na terenie oznaczonym symbolem KS2 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej, o której mowa w §7 ust.4 pkt.2,
   2) na terenie oznaczonym symbolem KS1 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §7 ust.4 pkt.4,
   3) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) na terenie oznaczonym symbolem KS1, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, liczoną w odległości 6 m od strony drogi lokalnej oznaczonej symbolem KD11 oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
   2) wysokości zabudowy na terenie oznaczonym symbolem KS1 nie może przekroczyć 6 m,
   3) określa się następujące zasady kształtowania dachów:
      a) należy stosować dachy symetryczne, dwu i czterospadowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
      b) o spadkach 30^0-45^0,
      c) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym, lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym matowym,
   4) dla terenu oznaczonego symbolem KS1 określa się maksymalną powierzchnię zabudowy w ilości - 10% powierzchni działki,
4. Ustala się następujące warunki podziału nieruchomości - zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem §11 ust.3.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) obowiązują ustalenia o których mowa w §13, 14,
   2) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 30.

1. Ustala się tereny urządzeń energetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami E1 do E3, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1)podstawowe - teren lokalizacji stacji transformatorowej,
   2)uzupełniające - zieleń, urządzenia towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – dopuszcza się zabudowę na granicy działki.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 31.

1. Ustala się teren urządzeń kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:
   1)podstawowe - teren szamba wielokomorowego,
   2)uzupełniające – zieleń o charakterze izolacyjnym, sieci infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wyznacza się obszar wolny od zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią, w tym zimozieloną.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w §7 ust.4 pkt.6.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 32.

1. Ustala się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDz, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:
   1)podstawowe – droga klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 47 392,
   2)uzupełniające – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wyznacza się na odcinkach pokazanych na rysunku planu ciągi piesze i pieszo-rowerowe, o których mowa w §5 ust.1 pkt8.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury o następujących parametrach technicznych i wyposażeniu:
   1)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   2)w obszarze zabudowanym należy zlokalizować obustronne chodniki, poza obszarem zabudowanym dopuszcza się chodniki jednostronne,
   3)dopuszcza się lokalizację zatok, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, elementów małej architektury,
   4)dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 33.

1. Ustala się teren dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDl1, KDl2, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1)podstawowe – drogi klasy lokalnej w ciągu dróg powiatowych nr 47 391, nr 47 414,
   2)uzupełniające – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wyznacza się na odcinkach pokazanych na rysunku planu ciągi piesze i pieszo-rowerowe, o których mowa w §5 ust.1 pkt8.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wyznacza się odcinki drogi na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej, w odstępach nie mniejszych niż co 10m.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury o następujących parametrach technicznych i wyposażeniu:
   1)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   2)w obszarze zabudowanym należy zlokalizować obustronne chodniki,
   3)dopuszcza się lokalizację zatok, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, elementów małej architektury,
   4)dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 34

1. Ustala się teren dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDd1 do KDd14, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe – drogi klasy dojazdowej,
   2) uzupełniające – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wyznacza się na odcinkach pokazanych na rysunku planu ciągi piesze i pieszo-rowerowe, o których mowa w §4 ust.1 pkt8.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) wyznacza się odcinki dróg, na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej, w odstępach nie mniejszych niż co 10m,
   2) wyznacza się odcinki dróg, na których należy zlokalizować szpalery zieleni niskiej, w postaci drzew szczepionych o wysokości nie przekraczających 6m, w odstępach nie mniejszych niż co 8m.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury o następujących parametrach technicznych i wyposażeniu:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
   3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
   4) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 35.

1. Ustala się teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDw1 do KDw5, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe – drogi wewnętrzne, niepubliczne,
   2) uzupełniające – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wyznacza się odcinki dróg, na których należy zlokalizować szpalery zieleni niskiej, w postaci drzew szczepionych o wysokości nie przekraczających 6m, w odstępach nie mniejszych niż co 8m.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury o następujących parametrach technicznych i wyposażeniu:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
   3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
   4) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 36.

1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami Kp1 do Kp6, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe:
      a) ciąg pieszy, rozumiany jako wydzielony pas terenu przeznaczony do ruchu pieszego,
      b) ciąg pieszo-jezdny na terenie oznaczonym symbolem Kp3, Kp6,
   2) uzupełniające – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wyznacza się odcinki ciągu pieszego, na których należy zlokalizować szpalery zieleni niskiej, w postaci drzew szczepionych o wysokości nie przekraczających 6m, w odstępach nie mniejszych niż co 8m,
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury o następujących parametrach technicznych i wyposażeniu:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,

Rozdział 12

Stawki procentowe

§ 37.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w wysokości:
1) dla terenów oznaczonych symbolem: MN1 do MN30, MM1 do MM8, MU1 do MU6, MW1, MW2, U1 do U5, KS1, KDw1 do KDw5 - 5%,

2)dla terenów oznaczonych symbolem: UP1, UP2, UKr, US, ZP1, ZP2, ZC, ZL1 do ZL5, R1 do R14, RO, Ws1 do WS11, KS2, KDz, KDl1, KDl2, KDd1 do KDd14, Kp1 do Kp6, E1 do E3, K – 0%.

Rozdział 13
Przepisy końcowe

§ 38.

Następujące zmiany definicji, numeracji i nazw wyszczególnionych w uchwale wprowadzone przepisami odrębnymi lub umowami kompetencyjnymi nie wymagają przeprowadzenia procedury zmiany planu:

1) właściwości i nazwy organów administracji publicznej,
2) numeracja dróg publicznych,
3) inne, nie wymienione w pkt 1-2.

§ 39.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 40

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

RADCA PRAWNY
mgr Władysław Zalewski

14.10.08

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI BIAŁY KOŚCIÓŁ

0 50m 100m 500m

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
NR.....
Z DNIA ..... 2006r.

skala 1:2000

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelin (Uchwała nr XIV/174/2003 z dnia 2 lutego 2004 r.)

LEGENDA

Załącznik Nr 2
Do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia .....

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Biały Kościół podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Rozstrzygnięciu podlegają nieuwzględnione uwagi wniesione w trybie art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), do wyłożonego do publicznego wglądu *projektu miejscowego planu zagospodarowania dla miejscowości Biały Kościół.*

§ 2

2. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w dniu 21 września 2008 r rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w części uwagi:

- złożonej przez Lilianę Offen, dotyczącej dopuszczenia w planie minimalnej szerokości działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wynoszącą 15 m.

§ 3.

Rada Miejska Strzelina rozstrzyga o nieuwzględnieniu złożonej uwagi. Wyznaczona w projekcie planu minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosząca 20m jest optymalna. Wnioskowana szerokość działki wynosząca 15m jest zbyt mała, aby zmieścić racjonalnie na działce budynek mieszkalny wolnostojący przy zachowaniu przepisowych odległości zabudowy od granicy nieruchomości.

§ 4.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w dniu 21 września 2008 r rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w części uwagi:

- złożonej przez Jarosława Czuprynę, dotyczącej przeznaczenia w większej części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 5.

Rada Miejska Strzelina rozstrzyga o nieuwzględnieniu złożonej uwagi. Przedmiotową działkę w części zagrożonej zalewem wodami powodziowymi postanawia się pozostawić w użytkowaniu rolnym.

§ 6.

Zmiany do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikające z rozpatrzenia uwag nie wymagają ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr ...../...../.....
Rady Miejskiej Strzelina z dnia ....
października 2008 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

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

§ 1.

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

1) budowie dróg oraz chodników – których obowiązek rozbudowy na terenach objętych planem ustala się w § 34 i 36 uchwały.
2) budowie sieci infrastruktury technicznej – której obowiązek rozbudowy na terenach objętych planem ustala się w §14 uchwały.

§ 2.

1. Zgodnie z *„Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Biały Kościół"*, opracowaną przez firmę „RM Projekt Ryszard Majka", szacunkowy koszt wykonania elementów wymienionych w § 1 wyniesie:
   1) budowa dróg – ok.1 281 000,- zł,
   2) budowa chodników – ok. 310 000,- zł,
   3) budowa sieci infrastruktury technicznej wodociągowej – ok. 178 000,- zł,
   4) budowa sieci infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej wraz z kanałem tłocznym – ok. 373 000,- zł,
   5) budowa boiska piłkarskiego – ok. 547 200,- zł,
   6) wydatki związane z z wykupem gruntów pod drogi – ok. 216 000,- zł,
   7) urządzenie zieleni w pasie drogowym – ok. 26 500,-zł
2. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.
3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uchwała Nr .....
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chociwel.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) oraz w związku z uchwałą Nr XL/343/2005 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chociwel, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelin,

Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przedmiot ustaleń planu

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chociwel obejmuje obszar w granicach obrębu, określony na mapach w skali 1:2000 dla terenów zabudowanych oraz na mapach w skali 1:2000 dla terenów nie zainwestowanych kubaturowo.
2. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów objętych planem, o którym mowa w ust.1,
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1a, 1b - rysunek planu dla terenów zabudowanych sporządzony na mapach zasadniczych i ewidencyjnych w skali 1: 2000, stanowiący integralną część uchwały,
   2) załącznik nr 2 - rysunek planu dla terenów nie zainwestowanych kubaturowo sporządzony na mapach ewidencyjnych w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały,
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
   4) załącznik nr 4 – 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

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu
   1) ustalenia ogólne:
      a) granica obszaru objętego planem,
      b) granica obszaru objętym załącznikiem nr 1a i nr 1b, obejmującym tereny zabudowane,
      c) granica obszaru, dla którego obowiązują wcześniejsze ustalenia uchwały Rady Miejskiej Strzelina w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
      d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) przeznaczenie terenów - oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
      - symbol określający przeznaczenie terenu,
      - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
   3) oznaczenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      a) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
      b) obszary wyłączone z zabudowy i obowiązkowo zagospodarowane zielenią,
   4) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
      a) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków,
      b) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej (B),
      c) granica strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej (OW),
      d) stanowiska archeologiczne o powierzchni poniżej 0,5 ha,
   5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nieprzekraczalne linie zabudowy,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu o charakterze informacyjnym, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
   a) proponowane podziały geodezyjne,
   b) obiekty małej architektury,
   c) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia.

Rozdział 2
Definicje

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) w zakresie ustaleń ogólnych:
   a) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
   b) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
   c) **uchwała** – niniejsza uchwała,
   d) **studium** – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Strzelinie nr XIV/174/2000 z dnia 2 lutego 2000r.,
2) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
   b) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
   c) **przeznaczenie równorzędne** – rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych, dopuszczone przepisami szczegółowymi uchwały,
   d) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej terenu, dopuszczone przepisami szczegółowymi uchwały,
   e) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
   f) **urządzenia towarzyszące** – budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
   g) **zieleń** – urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym ogrody przydomowe, trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa,
3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
   a) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach,
   b) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
4) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy lub ściany stanowiącej elewację frontową budynku,
   b) **kąt nachylenia połaci** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku,
   c) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem,
5) w zakresie zasad podziału nieruchomości:
   a) **front działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub równoległa do jej osi,
   b) **proponowana linia podziałów geodezyjnych** – linia, której przebieg oznaczony na rysunku planu może podlegać modyfikacjom wyłącznie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4.

Dla budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, które posiadają inną geometrię dachu, niż ustalona w planie, ustala się w przypadku przebudowy dachu lub nadbudowy - dostosowanie dachu do ustaleń szczegółowych uchwały.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

1. Ustala się następujące, ogólne zasady ochrony środowiska i przyrody:
   1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania,
   2) wyznacza się tereny w ramach innego przeznaczenia podstawowego, na których obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   3) wyznacza się obszary na których zakazuje się lokalizacji zabudowy, przeznaczone do zagospodarowania zielenią,
   4) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi.
2. W przypadku istniejących działek i zlokalizowanych na nich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi posiadających niższy procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej niż określony w ustaleniach szczegółowych uchwały, zakazuje się pomniejszania udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6.

1. Uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, ujętych w ewidencji zabytków:
   1) dom mieszkalny z kamiennym ogrodzeniem nr1,
   2) dom mieszkalny nr 8,
   3) zespół sołecki: oficyna mieszk. I nr14, oficyna mieszk. II nr 15 – budynek gosp. I, budynek gosp. II, budynek gosp. III, obora, ob. spichlerz, stajnia,
   4) zespół mieszk.-gosp. Nr 17: dom mieszkalny, budynek gosp. I, budynek gosp. II, stodoła, obora,
   5) zespół mieszk.- gosp. Nr 21: dom mieszkalny, budynek gospodarczy , stodoła,
   6) stacja trafo.
2. W odniesieniu do zabytków, o których mowa w ust. 1, ustala się:
   1) obowiązek zachowania lub odtworzenia historycznej bryły obiektu, w tym geometrii dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego oraz kolorystykę elewacji,
   2) obowiązek utrzymania, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
   3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku,
   4) utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,
   5) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
   6) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.
3. W przypadku aktualizacji zasobu wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i ujęcia nowych budynków, powyższe ustalenia stają się obowiązujące.
4. W przypadku aktualizacji zasobu wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i skreślenia zabytku nieruchomego z zasobu, stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące.
5. Wyznacza się strefę podstawowej ochrony konserwatorskiej (B), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach której ustala się:
   1) należy zachować historyczny przebieg dróg,
   2) należy zachować historyczny układ przestrzenny zabytkowych zespołów zabudowy z ogrodzeniami (budynki mieszkalne i gospodarcze usytuowane wokół czworobocznych dziedzińców),
   3) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną wsi w zakresie lokalizacji, skali, ukształtowania bryły, formy architektonicznej i użytego materiału elewacyjnego, przy nawiązaniu do miejscowej, historycznej tradycji architektonicznej; kolorystyka obiektów winna uwzględniać rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi Chociwel,
   4) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków,
   5) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespoły zabudowy,
   6) należy zachować istniejący staw z obrzeżem kamiennym,
   7) obowiązuje zachowanie zieleni wysokiej,
   8) ustala się wymóg stosowania dachów krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
   9) dopuszcza się stosowanie dachów krytych blachodachówką w kolorze czerwonym matowym, wyłącznie w następujących obiektach:
      - budynkach garażowych, gospodarczych, wiatach rolniczych,
      - w istniejących budynkach mieszkalnych, w przypadku gdy ciężar pokrycia dachowego (ceramicznego lub cementowego) wymagałby wymiany konstrukcji więźby dachowej,
   10) kolorystyka obiektów winna uwzględniać rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miejscowości,

11) linie energetyczne i telekomunikacyjne prowadzić jako kablowe

§ 7.

1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – archeologicznej (OW), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której - na zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzyskać uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków
2. Wyznacza się stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, którego zasięg określono na rysunku planu: 1/50/86-29 AZP, osada; kultura amfor kulistych,
3. Wyznacza się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, których zasięg określono na rysunku planu:
   1) 2/51/86-29 AZP, ślady osadnictwa, cmentarzysko; kultura łużycka, kultura przeworska,
   2) 3/52/86-29 AZP, ślady osadnictwa,
   3) 4/53/86-29 AZP, ślady osadnictwa; wczesne średniowiecze, osada; średniowiecze,
   4) 5/54/86-29 AZP, osada; kultura łużycka,
4. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 i 2, ustala się:
   1) w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie prac ziemnych i przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania inwestycji, konieczności zmiany technologii lub o zaniechaniu inwestycji i zmianie przeznaczenia terenu,
   2) obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych wymagających prowadzenia prac ziemnych - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę.
5. Z uwagi na możliwość wystąpienia znalezisk zabytków archeologicznych poza strefami ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o których mowa w ust. 1 i udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi na terenie objętym planem, inwestor zobowiązany jest powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem; w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

1. W studium nie określono obszarów przestrzeni publicznej, w związku z czym w planie nie określa się wymagań dotyczących ich kształtowania.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na cechy funkcjonalno-przestrzenne zawarto w przepisach szczegółowych uchwały, dla terenów:
   1) dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD**,
   2) terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem **US**,
   3) terenów zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZP**.

Rozdział 7
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych uchwały,
   2) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1,5 m,
   3) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy dopuszcza się remont i nadbudowę oraz rozbudowę w sposób nie przekraczający ustaloną linię zabudowy.
2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych uchwały, dla poszczególnych terenów.
3. W przypadku istniejących działek i zlokalizowanych na nich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi, posiadających wyższy wskaźnik zabudowy działki niż określony w ustaleniach szczegółowych uchwały, zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

4. W przypadku, gdy w liniach rozgraniczających terenu znajduje się więcej niż jedna działka budowlana, parametry i wskaźniki, o których mowa w ust. 2 dotyczą poszczególnych działek oraz obiektów z nimi związanych.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem nie występują:
1) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania,
2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagających określenia sposobu ich zagospodarowania.

Rozdział 9

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

1. Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
   1) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały, dla poszczególnych terenów,
   2) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek:
      a) usytuowanych na zakończeniach ulic dojazdowych, wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDd**, **KDw** pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
      b) przylegających do terenu drogi publicznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
      c) które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zainwestowane kubaturowo lub posiadają ustalone podziały geodezyjne lub wynikające z aktów notarialnych,
   3) dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
   4) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu,
   5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające określenia zasad i warunków scalania nieruchomości.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12.

W granicach obszaru objętego załącznikiem nr 2, na terenach oznaczonych symbolem **R** zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej, o ile ustalenia szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13.

1. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 miejsce na mieszkanie,
   2) 1 miejsce na 4 łóżka hotelowe,
   3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, mieszaną oznaczoną na rysunku planu symbolami **MN**, **MM**, **MW** lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
   4) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **U**,
   5) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 12 miejsc parkingowych.
2. W przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust. 1 podlega zsumowaniu.

Rozdział 12
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.

Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg, za zgodą zarządcy terenu,
2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg,
3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje,
4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
5) na działkach o powierzchni powyżej 5000 m^2 dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
6) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego,
7) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

§ 15.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
2) budowa sieci elektroenergetycznej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju,
3) zasilanie odbywać się będzie z głównego punktu zasilania (GPZ) zlokalizowanego przy ulicy Dzierżoniowskiej w Strzelinie, za pomocą sieci średniego napięcia oraz stacji transformatorowych do sieci rozdzielczej niskiego napięcia,
4) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod liniami elektroenergetycznymi, lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
5) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
6) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych oraz trwałego zagospodarowywania terenu zielenią średnią i wysoką w obszarze strefy ochronnej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia,
7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.

§ 16.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny z Strzelina lub od innych dostawców wody,
3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy.

§ 17.

Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do miejskiej oczyszczalni ścieków w obrębie wsi Chociwel.
3) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub biologicznych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej sieci kanalizacyjnej.

§ 18.

Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
1) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
2) wody opadowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,

3) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
4) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.

§ 19.

Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,
2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
3) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,
4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

§ 20.

Ustala się następujące zasady ogrzewania:
1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
   a) gazem ze zbiorników stacjonarnych,
   b) energią elektryczną,
   c) paliwami płynnymi,
   d) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
   e) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-d.
2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
1) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
2) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów na zasadach ujętych w Prawie energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

1. Dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, przy czym odległość urządzenia od terenu na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania na środowisko oraz nie może być mniejsza niż 300 m.

Rozdział 13
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14
Przepisy szczegółowe

§ 24.

1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1-MN3, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1)podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,

2)uzupełniające – usługi wbudowane w kubaturę obiektu przeznaczenia podstawowego, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, stanowiące nie więcej niż 35% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi może być wymagane, bądź wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
   2) ograniczenia określone w pkt.1, nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku przekroczenia wartości progowej poziomu hałasu należy, przy dokonywaniu przebudowy bądź modernizacji obiektów, podjąć przedsięwzięcia ochronne polegające na zastosowaniu materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności.
3. Ustala się, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych symbolem MN1 do MN3, ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy obserwacji archeologicznej (OW), o której mowa w § 7 ust. 1.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) budynki wolnostojące należy sytuować w odległości co najmniej 3 metry od granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   2) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blaszanych,
   3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
      a) dla zabudowy wolnostojącej 0.3,
      b) dla zabudowy bliźniaczej 0.35,
   4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala na 40% powierzchni działki,
   5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m, dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
   6) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w przedziale 35^0-45^0,
   7) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
      a) dla zabudowy wolnostojącej – 20 m,
      b) dla zabudowy bliźniaczej – 15 m,
   2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:
      a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m^2,
      b) dla zabudowy bliźniaczej – 600 m^2,
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §11.
7. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu, dodatkowo dla terenu oznaczonego symbolem MN3 należy zachować ustalenia § 35 ust. 3 pkt 7,8,
   2) należy zapewnić niezbędna ilość miejsc parkingowych, o których mowa w § 13,
   3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §14 do §22.

§ 25.

1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony na rysunku planu symbolem MM, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) równorzędne - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,
   2) równorzędne - tereny zabudowy zagrodowej, rozumiane jako budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych, takie jak budynki mieszkalne, stajnie, obory i stodoły, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,
   3) przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w kubaturę obiektu przeznaczenia podstawowego lub wolnostojące, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni działki, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi może być wymagane, bądź wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
   2) ograniczenia określone w pkt.1, nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska – terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku przekroczenia wartości progowej poziomu hałasu należy, przy dokonywaniu przebudowy bądź modernizacji obiektów, podjąć przedsięwzięcia ochronne polegające na zastosowaniu materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności.

3. Ustala się, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) ustala się ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w § 6 ust. 1-4,
   2) ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej (B), o której mowa w § 6 ust. 5,
   3) ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy obserwacji archeologicznej (OW), o której mowa w § 7 ust.1.
4. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.35,
   3) dopuszcza się budowę silosów i zbiorników na materiały masowe w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
   4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
   5) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w przedziale 35^0-45^0,
   6) dla obiektów gospodarczych służących do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu oraz płodów rolnych, o rozpiętości konstrukcji większej niż 12m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20^0-45^0,
   7) dopuszcza się lokalizowanie wiat rolniczych na tyłach istniejącej zabudowy, dla których nie obowiązują ograniczenia dotyczących nachylenia połaci; wysokość tego typu obiektów nie może przekroczyć 6m,
   8) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
   9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala na 30% powierzchni działki.
5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
      a) dla zabudowy wolnostojącej – 20 m,
      b) dla zabudowy bliźniaczej – 15 m,
   2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:
      a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2,
      b) dla zabudowy bliźniaczej – 800 m^2,
      c) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §11.
6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu, z zachowaniem ustaleń § 35 ust. 3 pkt 7,8,
   2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, o których mowa w § 13,
   3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §14 do §22.

§ 26.

1. Ustala się tereny zabudowy wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1 – MW3**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,
   2) przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w kubaturę obiektu przeznaczenia podstawowego, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t.,
   3) na terenach oznaczonych symbolami **MW1, MW2** dopuszcza się jako przeznaczenie równorzędne - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w rozumieniu przepisów odrębnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi może być wymagane, bądź wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
   2) ograniczenia określone w pkt.1, nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska – jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku przekroczenia wartości progowej poziomu hałasu należy, przy dokonywaniu przebudowy bądź

modernizacji obiektów, podjąć przedsięwzięcia ochronne polegające na zastosowaniu materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) na terenie oznaczonym symbolem **MW2** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w § 6 ust. 1-4,
   2) na terenach oznaczonych symbolem **MW1, MW2, MW3**, ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy obserwacji archeologicznej (OW), o której mowa w § 7 ust. 1.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   2) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blaszanych,
   3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi - 0.30,
   4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi - 0.35,
   5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
   6) należy stosować dachy strome o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w przedziale 35^0-45^0,
   7) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
   8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala na 30% powierzchni działki.
5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi – 20 m,
   2) minimalna powierzchnia działki wynosi:
      a) dla zabudowy wielorodzinnej 1200 m^2,
      b) dla zabudowy jednorodzinnej 900 m^2,
      c) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §11.
6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu, dodatkowo dla terenu oznaczonego symbolem **MW4** należy zachować ustalenia § 35 ust. 3 pkt 7,8,
   2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, o których mowa w § 13,
   3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §14 do §22.

§ 27.

1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1-U3**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
   1) usługi, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, obiekty przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, gastronomii, handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła produkcyjnego, składów i magazynów oraz obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, straży pożarnej, oświaty i wychowania, zdrowia, porządku publicznego i łączności wraz z parkingami, pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz terenami zielonymi,
   2) przeznaczenie uzupełniające - mieszkania towarzyszące rozumiane jako mieszkania stanowiące część obiektu lub zabudowa mieszkaniowa, zlokalizowana na terenie, na którym dominuje inne przeznaczenie terenu, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu, takie jak mieszkania właścicieli zakładów usługowych.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi może być wymagane, bądź wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
   2) ograniczenia określone w pkt.1, nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1)na terenie oznaczonym symbolem **U1** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w § 6 ust. 1-4,
   2)na terenach oznaczonych symbolami **U1, U2**, ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej (B), o której mowa w § 6 ust. 5,
   3)na terenach oznaczonych symbolami **U1, U2**, ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy obserwacji archeologicznej (OW), o której mowa w § 7 ust.1.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)na terenach oznaczonych symbolami **U1, U2** dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy,
2)na terenie oznaczonym symbolem **U3** budynki wolnostojące należy sytuować w odległości co najmniej 3 metry od granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy,
3)w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
4)maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,5,
5)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 30% powierzchni działki,
6)wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m, trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter piętro i poddasze użytkowe,
7)należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w przedziale 30^0-50^0,
8)zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §11.
6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu, dodatkowo dla terenu oznaczonego symbolem **U2** należy zachować ustalenia § 35 ust. 3 pkt 7,8,
   2) dla terenów oznaczonych symbolami **U2, U3** należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, o których mowa w § 13,
   3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §14 do §22.

§ 28.

1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak hale sportowe, boiska, place zabaw, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
   2) budynki należy sytuować w odległości co najmniej 4 metry od granicy działki, o ile nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie nakazują inaczej,
   3) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12m,
   4) wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30,
   5) dopuszcza się dowolną geometrię dachu, przy czym zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 11 pkt 3.
4. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
   2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, o których mowa w § 13,
   3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §14 do §22.

§ 29.

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP1-ZP4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **ZP2**, ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy obserwacji archeologicznej (OW), o której mowa w § 7 ust.1.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury,
   2) dopuszcza się stosowanie zbiorników wodnych o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych.
4. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 11 pkt 3.
5. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu, dodatkowo dla terenów oznaczonych symbolami **ZP2-ZP4** należy zachować ustalenia § 35 ust. 3 pkt 7,8,
   2) należy zapewnić niezbędna ilość miejsc parkingowych, o których mowa w § 13.

§ 30.

1. Ustala się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – lasy, przez co rozumie się grunty leśne w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym tereny zadrzewione bądź przeznaczone do zalesienia w planie miejscowym, obiekty bezpośrednio związane z gospodarką leśną, wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 31.

1. Ustala się tereny przemysłowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P1-P4**, dla których obowiązują następujące przeznaczenia terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe – przemysł, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki oraz składów i magazynów, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
   2) przeznaczenie uzupełniające - usługi, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, obiekty przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, gastronomii, handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła produkcyjnego, składów i magazynów oraz obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, straży pożarnej, oświaty i wychowania, zdrowia, porządku publicznego i łączności wraz z parkingami, pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz terenami zielonymi.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) budynki należy sytuować w odległości co najmniej 4 metry od granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.8,
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20%,
   4) wysokość budynków socjalnych i administracyjnych nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki wynosi – 2000 m^2,
   2) podziały terenu oraz zainwestowanie musi być poprzedzone wydzieleniem układu komunikacyjnego zapewniającym dostęp do wszystkich działek.
   3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §11.
4. Ustala się, dla terenu, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dla zabudowy usługowej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, o których mowa w §13.

§ 32.

1. Ustala się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R1-R8**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – tereny rolne, w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym: użytki rolne, łąki i pastwiska, stawy rybne.
2. Dopuszcza się lokalizowanie budynków i urządzeń bezpośrednio związanych z produkcją rolniczą oraz przetwórstwem rolno-spożywczym wraz z urządzeniami towarzyszącymi, wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **R8** oraz w części terenów oznaczonych symbolami **R2, R4** - w pasie nie większym niż 100m od projektowanej zabudowy oznaczonej symbolami **RU1, RU2, MM.**
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **R1, R7**, ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się wykonywanie stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa, pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego oraz innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
   3) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, takich jak silosy, zbiorniki na materiały masowe, może przekroczyć wysokość określoną w pkt 2, w zakresie wynikającym z uwarunkowań technologicznych,
   4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w przedziale 30^0-45^0, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym; dopuszcza się stosowania blachodachówki matowej w kolorze czerwonym matowym,
   5) dla obiektów gospodarczych służących do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu oraz płodów rolnych, o rozpiętości konstrukcji większej niż 12m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20^0-45^0,

6) dopuszcza się lokalizowanie wiat rolniczych na tyłach istniejącej zabudowy, dla których nie obowiązują ograniczenia dotyczących nachylenia połaci; wysokość tego typu obiektów nie może przekroczyć 6m,
7) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
8) dopuszcza się wypełnienie zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym i leśnym,
9) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §11.
6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 33.

1. Ustala się tereny produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU1, RU2**, dla których obowiązują następujące przeznaczenia terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji rolnej, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
   2) przeznaczenie równorzędne – usługi, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, obiekty przeznaczone do wykonywania funkcji handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła produkcyjnego, składów i magazynów wraz z parkingami, pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz terenami zielonymi.
   3) przeznaczenie uzupełniające - mieszkania towarzyszące rozumiane jako mieszkania stanowiące część obiektu lub zabudowa mieszkaniowa, zlokalizowana na terenie, na którym dominuje inne przeznaczenie terenu, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu, takie jak: mieszkania właścicieli i pracowników gospodarstw rolnych, zakładów usługowych.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) na terenie oznaczonym symbolem RU1, ustala się ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w § 6 ust 1-4,
   2) na terenie oznaczonym symbolem RU1, ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej (B), o której mowa w § 6 ust. 5,
   3) na terenie oznaczonym symbolem RU1 oraz na części terenu oznaczonego symbolem RU2, ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy obserwacji archeologicznej (OW), o której mowa w § 7 ust.1.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek,
   2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
   3) na terenie oznaczonym symbolem **RU2** dopuszcza się lokalizowanie silosów o wysokości nie przekraczającej 15m,
   4) na terenie oznaczonym symbolem **RU1** dopuszcza się budowę silosów i zbiorników na materiały masowe w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych.
   5) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w przedziale 30^0-45^0,
   6) dla obiektów gospodarczych służących do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu oraz płodów rolnych, o rozpiętości konstrukcji większej niż 12m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20^0-45^0,
   7) dopuszcza się lokalizowanie wiat rolniczych na tyłach istniejącej zabudowy, dla których nie obowiązują ograniczenia dotyczących nachylenia połaci; wysokość tego typu obiektów nie może przekroczyć 6m,
   8) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości
   1) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m^2,
   2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §11.
5. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu, z zachowaniem ustaleń § 35 ust. 3 pkt 7,8,
   2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, o których mowa w § 13.

§ 34.

1. Ustala się rezerwę terenu pod drogę publiczną pełniącą rolę obwodnicy miasta, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDg1 nr 39, KDg2 nr 39** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej w ciągu drogi krajowej, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury o następujących parametrach technicznych i wyposażeniu:

1) droga klasy głównej o przekroju jednojezdniowym, o dwóch pasach ruchu 1/2,
2) obowiązuje zlokalizowanie ścieżek rowerowych,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 35m,
4) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
5) dopuszcza się lokalizację zieleni i elementów małej architektury,
6) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
7) do czasu realizacji drogi zakazuje się lokalizacji uzbrojenia technicznego,
8) zakazuje się budowy bezpośrednich wyjazdów z posesji.

4. Ustala się, dla terenów przyległych do drogi o której mowa w ust.1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - na terenach niezabudowanych budynki należy sytuować zgodnie z rysunkiem planu lub w odległości co najmniej 20 metrów od linii rozgraniczającej drogi.

§ 35.

1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDg1 nr 396, KDg1 nr 396**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 396, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie lub uzupełnianie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, jeśli nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury o następujących parametrach technicznych i wyposażeniu:
   1) droga klasy głównej o przekroju jednojezdniowym, o dwóch pasach ruchu 1/2,
   2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – w obecnych granicach władania, jak na rysunku planu,
   3) dopuszcza się poszerzenie drogi o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie modernizacja drogi,
   4) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
   5) dopuszcza się lokalizację zieleni i elementów małej architektury,
   6) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
   7) zakazuje się budowę nowych bezpośrednich wyjazdów z posesji oraz wyjazdów w obszarze oddziaływań skrzyżowań na drogach poprzecznych,
   8) dopuszcza się odstąpienie od ustaleń pkt7 pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
6. Ustala się, dla terenów przyległych do drogi, o której mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) na terenach zabudowanych budynki należy sytuować zgodnie z rysunkiem planu lub w odległości co najmniej 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi,
   2) na terenach niezabudowanych budynki należy sytuować zgodnie z rysunkiem planu lub w odległości co najmniej 20 metrów od linii rozgraniczającej drogi.

§ 36.

1. Ustala się rezerwę terenu pod drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDg3 nr 396**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe - rezerwa terenu pod drogę główną w ciągu drogi wojewódzkiej.
2. Do czasu ustalenia terminu realizacji drogi publicznej, na terenie o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji uzbrojenia technicznego, trwałych obiektów budowlanych i nasadzeń zieleni wysokiej.
3. Teren o którym mowa w ust. 1 nie pełni funkcji obsługi terenów przyległych.
4. Ustala się dla obszarów przyległych do terenu o którym mowa w ust.1 linię zabudowy w odległości co najmniej 20m od linii rozgraniczającej.

§ 37.

1. Ustala się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDz nr 47383**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej w ciągu dróg powiatowych nr 47383, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się, dla terenu, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie lub uzupełnianie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury o następujących parametrach technicznych i wyposażeniu:
   1) drogi klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym, o dwóch pasach ruchu 1/2
   2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
   4) dopuszcza się lokalizację zieleni i elementów małej architektury,

5) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządca drogi,

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące warunki, zasady i standardy urządzania terenu - podłączenia poszczególnych terenów przyległych podlegają uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 38.

1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDl1, KDl2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki oraz zieleń
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 15 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
   2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
   3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
   4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,
   5) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 39.

1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd1-KDd2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki oraz zieleń.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
      a) 15 m dla terenu oznaczonego symbolem **KDd1**,
      b) 10 m oraz zgodnie z oznaczeniami jak na rysunku planu dla terenu oznaczonego symbolem **KDd2**,
   2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,
   3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
   4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,
   5) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 40.

1. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kp**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli i służb specjalnych wraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu ścieżkami rowerowymi, urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunkiem planu,
   2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.

§ 41.

1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDw**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe - ulica wewnętrzne, rozumiane jako ulica o parametrach jak dla ulic dojazdowych, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, realizowane ze środków niepublicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
   2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika,

3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.

§ 42.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **KS1, KS2**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji, rozumiane jako obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, garaże, stacje paliw i miejsca obsługi pojazdów, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
   2) przeznaczenie uzupełniające – tereny usług, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, gastronomii, handlu detalicznego wraz z parkingami, pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz terenami zielonymi.
2. Ustala się, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla terenu oznaczonego symbolem **KS1** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy obserwacji archeologicznej (OW), o której mowa w § 7 ust.1.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) budynki należy sytuować w odległości co najmniej 4 metry od granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.4,
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 ustala się na 20%,
   4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego,
   5) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 m,
   6) w przypadku budowy drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w przedziale 20^0-45^0,
   7) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
4. Obsługa komunikacyjna terenów o których mowa w ust.1 będzie się odbywać z drogi wojewódzkiej nr 396 oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg1-3 nr 396.**
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §11.
6. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu, z zachowaniem ustaleń § 35 ust. 3 pkt 7,8,
   2) należy zapewnić niezbędna ilość miejsc parkingowych, o których mowa w § 13.

§ 43.

1. Ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - urządzenia elektroenergetyczne przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące wytwarzaniu i przesyłowi energii elektrycznej, takie jak stacje transformatorowe, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 ust. 6, pkt1-4.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.

§ 44.

1. Ustala się teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – oczyszczalnia ścieków przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z oczyszczaniem ścieków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wyznacza się obszar wyłączony z zabudowy na którym obowiązuje zlokalizowanie zieleni o funkcjach ochronnych i izolacyjnych.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) budynki należy sytuować w odległości co najmniej 4 metry od granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.4,
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 ustala się na 30%,

4) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m,
5) dopuszcza się dowolną geometrię dachu, z wyjątkiem stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
6) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §11.

4. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
2) należy zapewnić niezbędna ilość miejsc parkingowych, o których mowa w § 13.

§ 45.

1. Ustala się teren zaopatrzenia w wodę – zbiornik przeciwpożarowy, oznaczony na rysunku planu symbolem W, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zbiornik przeciwpożarowy przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące ujmowaniu wody w celach przeciwpożarowych, wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej (B), o której mowa w § 6 ust. 5.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – obowiązuje trwałe ogrodzenie terenu.
4. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakazuje się podziału terenu.
5. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń zlokalizowanych w obrębie terenu.

Rozdział 15
Stawki procentowe

§ 46.

Ustala się, zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości określonej dla terenów:
1) 5 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
2) 5 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MM**,
3) 5 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW**,
4) 5 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
5) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**,
6) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**,
7) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**,
8) 5 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**,
9) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**,
10) 5 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU**,
11) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDg, KDz, KDl, KDd**,
12) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kp**,
13) 5 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDw**,
14) 5 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**,
15) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**,
16) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **K**,
17) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **W**,

Rozdział 16
Ustalenia końcowe

§ 47.

Następujące zmiany definicji, numeracji i nazw wyszczególnionych w uchwale wprowadzone przepisami odrębnymi lub umowami kompetencyjnymi nie wymagają przeprowadzenia procedury zmiany planu:
1) właściwości i nazwy organów administracji publicznej,
2) numeracja dróg publicznych,
3) inne, nie wymienione w pkt 1-2.

§ 48.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 49.

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

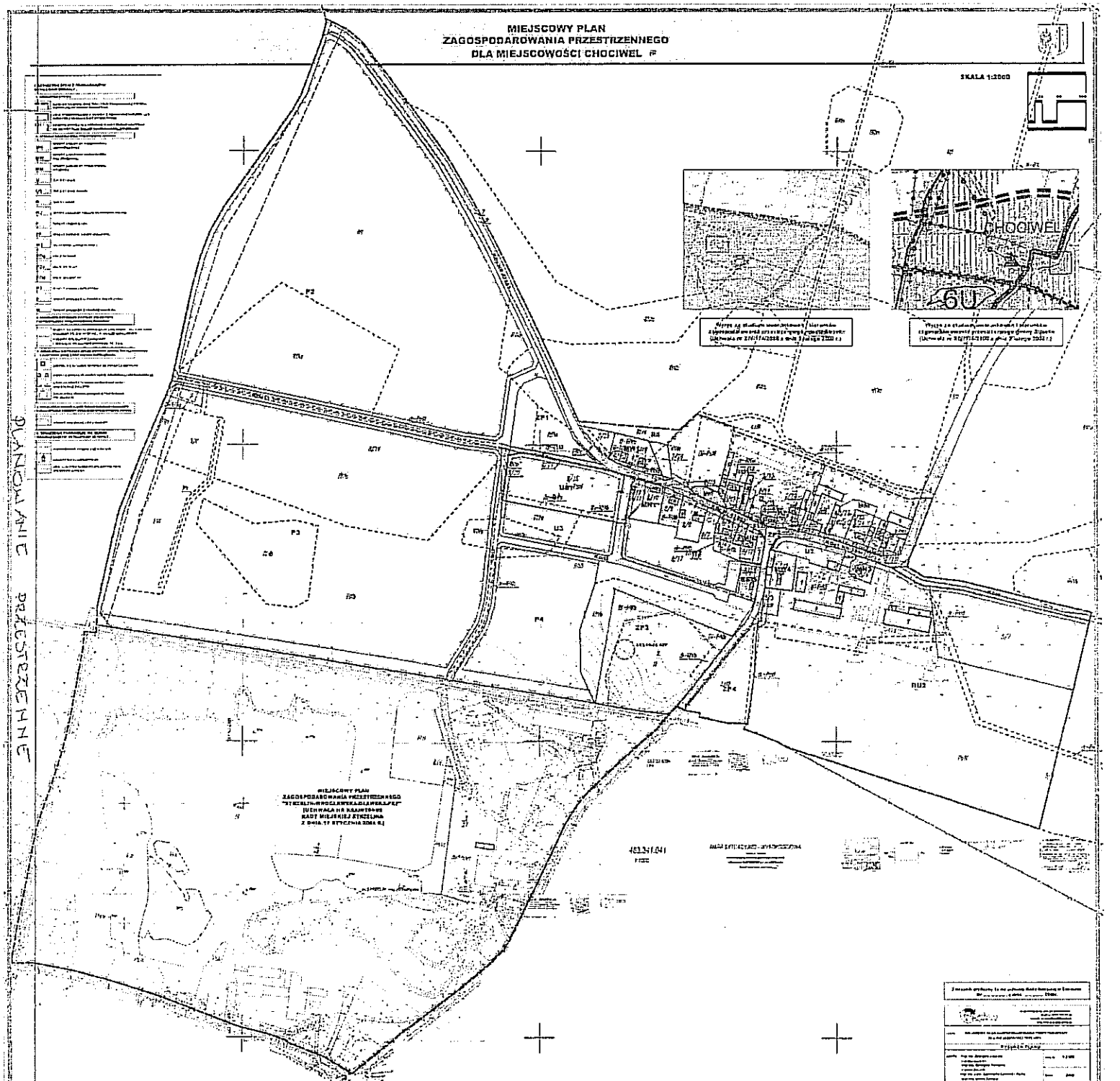
RADCA PRAWNY

mgr Władysław Zalewski

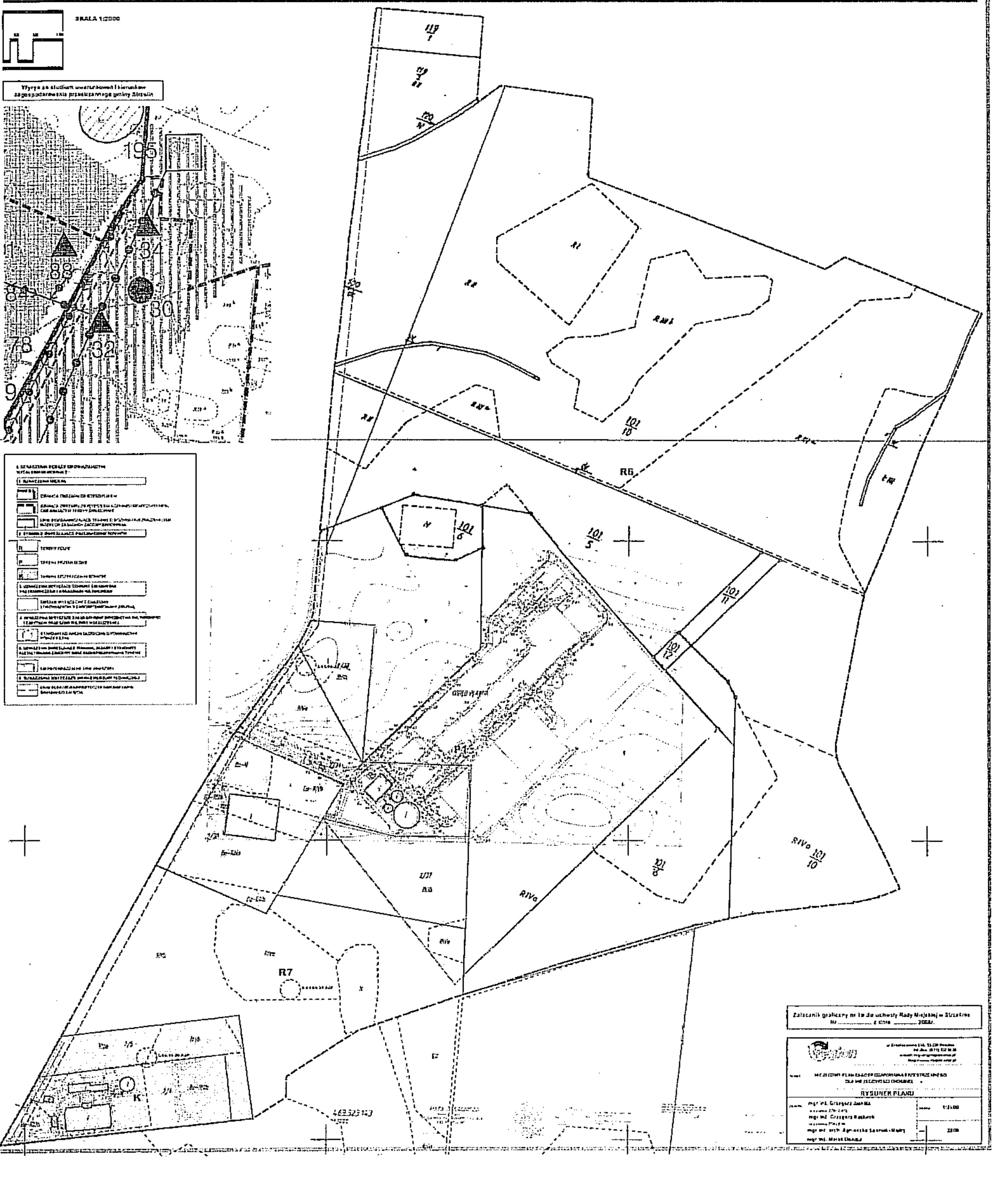
14.10.08

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI CHOCIWEL

SKALA 1:2000



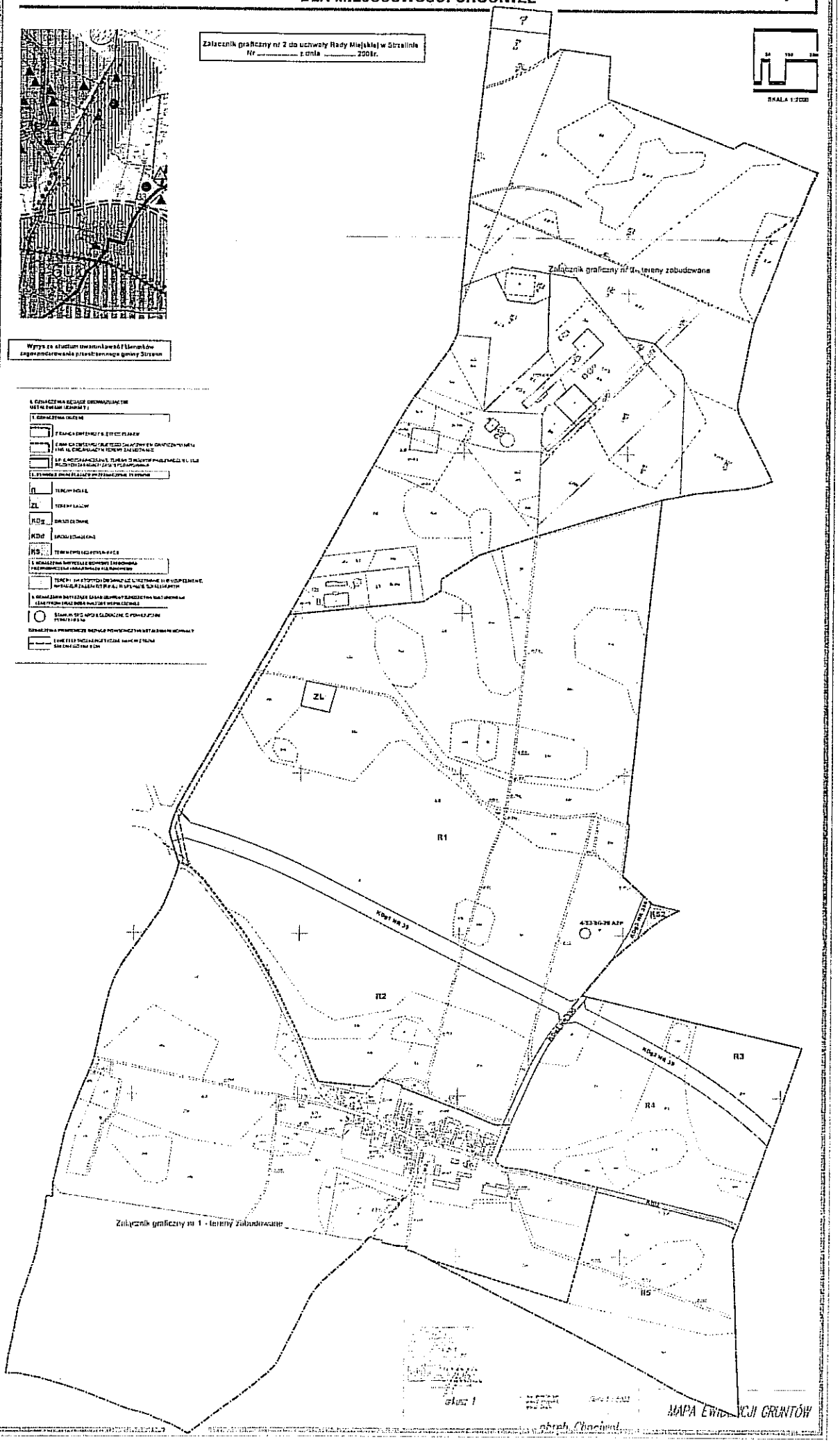
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI CHOCIWEL



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI CHOCIWEL

Załącznik graficzny nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Strzelinie Nr ..... z dnia ..... 2008r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelin



Załącznik Nr 3
Do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia .....

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi wniesione w trybie art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), do wyłożonego do publicznego wglądu *projektu miejscowego planu zagospodarowania dla miejscowości Chociwel.*
2. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w dniu 21 września 2008 r rozstrzygnął o nieuwzględnieniu następującej uwagi:

   - złożonej w czasie dyskusji publicznej, dotyczącej braku zgody na przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę przemysłową i usługową.

§ 2.

Rada Miejska Strzelina rozstrzyga o nieuwzględnieniu złożonej uwagi. Utrzymuje się wyznaczone w projekcie planu tereny pod funkcję zabudowy przemysłowej.

§ 3.

Zmiany do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikające z rozpatrzenia uwag nie wymagają ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr ...../...../.....
Rady Miejskiej Strzelina z dnia ....
października 2008 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

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

§ 1.

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

1) budowie dróg – których obowiązek rozbudowy na terenach objętych planem ustala się w § 38, 39, 40 uchwały.
2) budowie sieci infrastruktury technicznej – której obowiązek rozbudowy na terenach objętych planem ustala się w §16 i §17 uchwały.

§ 2.

1. Zgodnie z *„Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chociwel"*, opracowaną przez firmę „Szacowanie Nieruchomości – Dariusz Biernat", szacunkowy koszt wykonania elementów wymienionych w § 1 wyniesie:
   1) budowa dróg – ok. 1 110 000,- zł,
   2) budowa sieci infrastruktury technicznej wodociągowej – ok. 475 200,- zł,
   3) budowa sieci infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej – ok. 584 319,- zł,
   4) wydatki związane z z wykupem gruntów pod drogi – ok. 54 000,- zł
2. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.
3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

OŚWIADCZENIE O SPOSOBIE ROZSTRZYGNIĘCIA

uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chociwel podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi wniesione w trybie art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), do wyłożonego do publicznego wglądu *projektu miejscowego planu zagospodarowania dla miejscowości Chociwel.*
2. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w dniu 21 września 2008 r rozstrzygnął o nieuwzględnieniu następującej uwagi:

   - złożonej w czasie dyskusji publicznej, dotyczącej braku zgody na przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę przemysłową i usługową.

§ 2.

Rada Miejska Strzelina rozstrzyga o uwzględnieniu złożonej uwagi. Wyznaczone tereny zabudowy przemysłowej pozostawia sie w aktualnym użytkowaniu i przeznaczyą w projekcie planu jako tereny rolne.

§ 3.

W wyniku uwzględnienia uwagi stwierdza się konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego. Dokonane zmiany wymagają ponowienia czynności związanych z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uchwała Nr .....
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia .... 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego Gęsiniec I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zmian.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) oraz w związku z uchwałą XLVII/429/06 z dnia 31 stycznia 2006r. Rady Miejskiej Strzelina w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego Gęsiniec I, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelin, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego Gęsiniec I, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony na mapie, w skali 1:2000.
2. W planie ustala się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
   8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
   9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
   11) sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych i ewidencyjnych w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały,
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
   3) załącznik nr 3 – 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.
4. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
   1) tereny wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
   2) tereny wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) oznaczenia ogólne:
      a) granica obszaru objętego planem,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) symbole określające przeznaczenie terenów,
   2) przeznaczenia terenów - symbole określające przeznaczenie terenów,
   3) oznaczenia określające zasady ochrony ładu przestrzennego - tereny zwałowisk gleby i mas ziemnych oraz skalnych – zwałowiska wewnętrzne i zewnętrzne,
   4) oznaczenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i ładu kulturowego - obszar wyłączony z zabudowy i obowiązkowo zagospodarowany zielenią izolacyjną,
   5) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego:
      a) strefa ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej,
      b) stanowiska archeologiczne,
   6) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nieprzekraczalne linie zabudowy

7) oznaczenia dotyczące terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
   a) granica złoża udokumentowanego,
   b) granica obszaru górniczego,
   c) granica terenu górniczego,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) rysunek planu – rysunek na mapach zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000,
3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
4) przeznaczenie podstawowe –należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
5) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
6) przeznaczenie równorzędne – rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych, dopuszczone przepisami szczegółowymi uchwały,
7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
8) zieleń – urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa,
9) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana zielenią, towarzysząca innemu przeznaczeniu podstawowemu,
10) urządzenia towarzyszące – urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
11) wskaźnik zabudowy działki – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,
12) przepisy odrębne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 4.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN1-MN5**, dla których ustala się następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,
   2) dopuszczalne – usługi wbudowane, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku o lokalnym zasięgu obsługi, takie jak handel dobrami szybkozbywalnymi, agencje pocztowe i bankowe, biura i gabinety lekarskie, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t.
2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż:
   1) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
   2) 5m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) wyznaczone tereny znajdują się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie", zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XLVIII/873/2002 i opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz.100 z dnia 20.01.2003r., dla którego obowiązują następujące ustalenia:
      a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,
      b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym ograniczenia wynikające z konieczności zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów o różnych typach ekosystemów, należy ustalać na podstawie przepisów odrębnych oraz stosowne do wydanych decyzji administracyjnych,
   2) ustala się następujące, ogólne zasady ochrony środowiska i przyrody:
      a) należy chronić i utrzymywać istniejącą zieleń oraz układy zadrzewień śródpolnych,

b) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
c) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi.

4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której na zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzyskać uzgodnienie konserwatora zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora zabytków.
5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - wyznaczone tereny znajdują się w granicach terenu górniczego „Gęsiniec I" dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanych koncesji.
6. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
   2) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie więcej niż 0.8m, natomiast części budynku takie jak schody zewnętrzne, pochylnie i rampy nie więcej niż 1.5m,
   3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości 12m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
   4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.3,
   5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 35% powierzchni terenu,
   6) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w przedziale 30^0-45^0,
   7) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
   8) w zakresie kształtowania elewacji obiektów zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
7. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady podziału nieruchomości - minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 800 m^2.
8. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków w obrębie terenu,
   2) obsługa komunikacyjna będzie się odbywać z następujących dróg:
      a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN1- MN4** z dróg dojazdowych gminnych; dla terenu oznaczonego symbolem **MN4** dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 47 413,
      b) dla terenu oznaczonego symbolem **MN5** z drogi zbiorczej powiatowej nr 47 413,
   3) należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:
      a) 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
      b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni użytkowej usług.
9. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,
   3) zaopatrzenie w wodę będzie się odbywać poprzez wodociąg gminny,
   4) w zakresie odprowadzania ścieków:
      a) ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy,
      b) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do miejskiej oczyszczalni ścieków w obrębie wsi Chociwel,
      c) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
      d) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji, na działkach o powierzchni większej niż 1000m^2 stosowanie biologicznych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
   5) wody opadowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren, urządzeń wodnych,
   6) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obszarów zabudowy,
   7) nowoprojektowane linie elektroenergetyczne należy projektować jako kablowe, podziemne,
   8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
   9) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
   10) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,
   11) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,
   12) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:

a) systemem grzewczym z sieci ciepłowniczej,
b) gazem z sieci gazowej,
c) energią elektryczną,
d) paliwami płynnymi,
e) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
f) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-e,

14) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,
15) zakazuje się lokalizacji urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji.

10. Do czasu realizacji ustaleń dopuszcza się dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące sposoby tymczasowego zagospodarowania:
    1) zieleni i urządzeń rekreacyjnych,
    2) terenowych miejsc parkingowych,
    3) obiektów małej architektury,
11. Ustala się dla terenów o których mowa w ust.1 stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 6.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolem **MM1-MM6**, dla których ustala się następujące przeznaczenia:
    1) równorzędne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,
    2) równorzędne – zabudowa zagrodowa przez co się rozumie budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych, takie jak budynki mieszkalne, stajnie, obory i stodoły, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,
    3) dopuszczalne – usługi wbudowane, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku o lokalnym zasięgu obsługi, takie jak handel dobrami szybkozbywalnymi, agencje pocztowe i bankowe, biura i gabinety lekarskie, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t.
2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż:
    1) 8m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **KDz nr 47 413**,
    2) 5m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    1) wyznaczone tereny znajdują się granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie", zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XLVIII/873/2002 i opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz.100 z dnia 20.01.2003r., dla którego obowiązują następujące ustalenia:
        a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,
        b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym ograniczenia wynikające z konieczności zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów o różnych typach ekosystemów, należy ustalać na podstawie przepisów odrębnych oraz stosowne do wydanych decyzji administracyjnych,
    2) ustala się następujące, ogólne zasady ochrony środowiska i przyrody:
        a) należy chronić i utrzymywać istniejącą zieleń oraz układy zadrzewień śródpolnych,
        b) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
        c) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której na zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzyskać uzgodnienie konserwatora zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora zabytków.
5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - wyznaczone tereny znajdują się w granicach terenu górniczego „Gęsiniec I" dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanych koncesji.
6. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    1) obowiązuje zabudowa w układzie:
        a) wolnostojącym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
        b) wolnostojącym lub zwartym dla zabudowy zagrodowej,
    2) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie więcej niż 0.8m, natomiast części budynku takie jak schody zewnętrzne, pochylnie i rampy nie więcej niż 1.5m,

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości 9m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.35,
5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni terenu,
6) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w przedziale 30^0-45^0,
7) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
8) w zakresie kształtowania elewacji obiektów zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.

7. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady podziału nieruchomości - minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 800 m^2.
8. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków w obrębie terenu,
   2) obsługa komunikacyjna będzie się odbywać z następujących dróg:
      a) dla terenu oznaczonego symbolem **MM3** z drogi zbiorczej powiatowej nr 47 413,
      b) dla terenów oznaczonych symbolami **MM1, MM2, MM4-MM6** z dróg dojazdowych gminnych,
   3) należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:
      a) 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
      b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni użytkowej usług.
9. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,
   3) zaopatrzenie w wodę będzie się odbywać poprzez wodociąg gminny,
   4) w zakresie odprowadzania ścieków:
      a) ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy,
      b) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do miejskiej oczyszczalni ścieków w obrębie wsi Chociwel,
      c) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
      d) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji, na działkach o powierzchni większej niż 1000m^2 stosowanie biologicznych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
   5) wody opadowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren, urządzeń wodnych,
   6) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obszarów zabudowy,
   7) nowoprojektowane linie elektroenergetyczne należy projektować jako kablowe, podziemne,
   8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
   9) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
   10) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,
   11) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,
   12) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
      g) systemem grzewczym z sieci ciepłowniczej,
      h) gazem z sieci gazowej,
      i) energią elektryczną,
      j) paliwami płynnymi,
      k) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
      l) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-e,
   13) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,
   14) zakazuje się lokalizacji urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji.
12. Do czasu realizacji ustaleń dopuszcza się dla terenu o którym mowa w ust.1 następujące sposoby tymczasowego zagospodarowania:
   1) zieleni i urządzeń rekreacyjnych,
   2) terenowych miejsc parkingowych,
   3) obiektów małej architektury,
13. Ustala się dla terenu o którym mowa w ust.1 stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 5.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, handlu detalicznego i hurtowego, usługi rzemiosła produkcyjnego, składów i magazynów wraz z parkingami, pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz terenami zielonymi,
2. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż 5m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) wyznaczone tereny znajdują się granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie", zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XLVIII/873/2002 i opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz.100 z dnia 20.01.2003r., dla którego obowiązują następujące ustalenia:
      a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,
      b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym ograniczenia wynikające z konieczności zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów o różnych typach ekosystemów, należy ustalać na podstawie przepisów odrębnych oraz stosowne do wydanych decyzji administracyjnych,
   2) ustala się następujące, ogólne zasady ochrony środowiska i przyrody:
      a) należy chronić i utrzymywać istniejącą zieleń oraz układy zadrzewień śródpolnych,
      b) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
      c) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi.
4. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której na zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzyskać uzgodnienie konserwatora zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora zabytków.
5. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - wyznaczone tereny znajdują się w granicach terenu górniczego „Gęsiniec I" dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanych koncesji.
6. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie więcej niż 0.8m, natomiast części budynku takie jak schody zewnętrzne, pochylnie i rampy nie więcej niż 1.5m,
   2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości 11m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
   3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.5,
   4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10% powierzchni terenu,
   5) w zakresie kształtowania elewacji obiektów zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
8. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady podziału nieruchomości - minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2.
9. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków w obrębie terenu,
   2) obsługa komunikacyjna terenu będzie się odbywać z drogi dojazdowej gminnej,
   3) należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usługowej,
10. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,
   3) zaopatrzenie w wodę będzie się odbywać poprzez wodociąg gminny,
   4) w zakresie odprowadzania ścieków:
      a) ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy,
      b) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do miejskiej oczyszczalni ścieków w obrębie wsi Chociwel,
      c) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
      d) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji, na działkach o powierzchni większej niż 1000m^2 stosowanie biologicznych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
   5) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
      a) wody opadowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów, urządzeń wodnych,

b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obszarów zabudowy,

7) nowoprojektowane linie elektroenergetyczne należy projektować jako kablowe, podziemne,

8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,

9) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,

10) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,

11) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,

12) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:

a) systemem grzewczym z sieci ciepłowniczej,

b) gazem z sieci gazowej,

c) energią elektryczną,

d) paliwami płynnymi,

e) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

f) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-e,

16) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,

17) zakazuje się lokalizacji urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji.

11. Do czasu realizacji ustaleń dopuszcza się dla terenu o którym mowa w ust.1 następujące sposoby tymczasowego zagospodarowania:

1) zieleni i urządzeń rekreacyjnych,

2) terenowych miejsc parkingowych,

3) obiektów małej architektury,

12. Ustala się dla terenu o którym mowa w ust.1 stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 6.

1. Wyznacza się tereny powierzchniowej eksploatacji złoża granitoidu, oznaczone na rysunku planu symbolami **PG1**, **PG2** dla których ustala się następujące rodzaje przeznaczenia:

1) podstawowe dla terenu oznaczonego symbolem **PG1**– powierzchniowa eksploatacja złoża granitoidu,

2) podstawowe dla terenu oznaczonego symbolem **PG2**– rezerwa terenu pod powierzchniową eksploatację złoża granitoidu,

3) dopuszczalne:

a) zwałowiska wewnętrzne i zewnętrzne, przeznaczone do zwałowania gleby, mas nadkładowych ziemnych i skalnych, przerostów występujących w złożu oraz pozagatunkowych rodzajów kruszywa łamanego; wyżej wymienionych mas skalnych nie należy traktować jako odpadów w rozumieniu przepisów o odpadach; masy te zwałowane będą zgodnie z projektem zagospodarowania złoża i planami ruchu zakładu górniczego,

b) obiekty i urządzenia związane z obsługą terenu eksploatacji, w tym obiekty administracyjno – socjalne, magazynowe, zakład przeróbki kamienia, składy i bazy transportowe i innych związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,

c) urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

d) zieleń izolacyjna urządzona w taki sposób, aby zminimalizować uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności wydobywczej oraz ruchu komunikacyjnego dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) wyznaczone tereny znajdują się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie", zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XLVIII/873/2002 i opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz.100 z dnia 20.01.2003r., dla którego obowiązują następujące ustalenia:

a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,

b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym ograniczenia wynikające z konieczności zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów o różnych typach ekosystemów, należy ustalać na podstawie przepisów odrębnych oraz stosowne do wydanych decyzji administracyjnych,

2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi,

3) wyznacza się pas terenu wyłączony z zabudowy, przeznaczony do lokalizacji zieleni izolacyjnej, w tym zimozielonej w celu minimalizacji uciążliwości wynikających z prowadzonej działalności wydobywczej oraz ruchu komunikacyjnego,

4) rekultywację poeksploatacyjną należy prowadzić zgodnie z projektem technicznym rekultywacji i projektem zagospodarowania złoża.

3. Ustala się, dla terenu, oznaczonego symbolem **PG2** następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) uwzględnia się stanowisko archeologiczne nr 3/28/87-29 AZP - ślad osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu, wczesnośredniowieczny ślad osadnictwa,
   2) w przypadku zamierzeń inwestycyjnych na przedmiotowym terenie obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową w obrębie stanowisk archeologicznych i stałego nadzoru.
4. Ustala się, dla terenów o których mowa w ust.1 następujące zasady użytkowania terenu:
   1) działalność wydobywczą należy prowadzić zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska oraz gospodarki zasobami złóż kopalin,
   2) należy zapobiegać szkodliwemu oddziaływaniu eksploatacji na środowisko i usuwać jej ewentualne skutki,
   3) uciążliwości wynikające z technologii prowadzonej eksploatacji za pomocą robót strzałowych, mogące zagrażać zdrowiu i życiu ludzi, nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości normatywnych na granicy terenu górniczego,
   4) uciążliwości akustyczne, zwłaszcza w odniesieniu do transportu urobku w porze nocnej, nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości normatywnych na granicy terenu górniczego,
   5) należy prowadzić profilaktykę, polegającą na ograniczaniu możliwości wtórnej emisji pyłów na terenie zakładu górniczego, w szczególności na drogach,
   6) po zakończeniu eksploatacji przedsiębiorca zobowiązany jest przedsięwziąć niezbędne środki w celu ochrony środowiska oraz rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po działalności górniczej, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków w obrębie terenu,
   2) obsługa komunikacyjna będzie się odbywać z następujących dróg:
      a) zbiorczej oznaczonej symbolem **KDz nr 47 413**,
      b) dojazdowej oznaczonej symbolem **KDd6** z podłączeniem do drogi zbiorczej,
      c) w przypadku dalszej eksploatacji złoża, prowadzonej na terenie oznaczonym symbolem **PG2**, wskazane jest zapewnienie alternatywnej obsługi komunikacyjnej za pomocą jednej z poniższych dróg:
         - drogą dojazdową oznaczoną symbolem **KDd7** z podłączeniem w rejonie wsi Strzegów do drogi wojewódzkiej nr 395,
         - drogą dojazdową oznaczoną symbolem **KDd6** z podłączeniem w rejonie wsi Strzegów do drogi wojewódzkiej nr 395.
6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
   3) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,
   4) zaopatrzenie w wodę będzie się odbywać poprzez wodociąg gminny,
   5) w zakresie odprowadzania ścieków:
      a) ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych terenów,
      b) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do miejskiej oczyszczalni ścieków w obrębie wsi Chociwel,
      c) odprowadzanie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora,
      d) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
   6) odprowadzanie wód opadowych z terenu wyrobiska górniczego, wchodzących w skład odprowadzanych wód kopalnianych odbywać się będzie w sposób zgodny z odpowiednim pozwoleniem wodnoprawnym,
   7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
   8) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
   9) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,
   10) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,
   11) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
      a) systemem grzewczym z sieci ciepłowniczej,
      b) gazem z sieci gazowej,
      c) energią elektryczną,
      d) paliwami płynnymi,

e) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

f)układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-e,

18)dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,

19)zakazuje się lokalizacji urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji.

7. Ustala się dla terenu o którym mowa w ust.1 stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 8.

1. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1** do **R15**, dla których ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – tereny upraw rolnych,
   2) dopuszczalne – tereny lasów.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) tereny o których mowa w ust.1 znajdują się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie", zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XLVIII/873/2002 i opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz.100 z dnia 20.01.2003r., dla których obowiązują następujące ustalenia:
      a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,
      b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym ograniczenia wynikające z konieczności zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów o różnych typach ekosystemów, należy ustalać na podstawie przepisów odrębnych oraz stosowne do wydanych decyzji administracyjnych,
   2) ustala się następujące, ogólne zasady ochrony środowiska i przyrody:
      a) należy chronić i utrzymywać istniejącą zieleń oraz układy zadrzewień śródpolnych,
      b) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) uwzględnia się stanowiska archeologiczne:
      a) nr 1/26/87-29 AZP ślad osadnictwa z epoki kamienia, wczesnośredniowieczny punkt osadniczy (stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod numerem 827/Arch/76 w dniu 22.03.1976r.),
      b) nr 3/28/87-29 AZP ślad osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu, wczesnośredniowieczny punkt osadniczy, osada późnośredniowieczna (stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod numerem 836/Arch/76 w dniu 15.09.1976r.),
      c) nr 5/24/87-29 AZP osada ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu, ślad osadnictwa kultury łużyckiej, osada wczesnośredniowieczna, osada późnośredniowieczna (stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod numerem 837/Arch/76 w dniu 15.09.1976r.),
      d) nr 6/25/87-29 AZP osada ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu, wczesnośredniowieczny punkt osadniczy (stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod numerem 838/Arch/76 w dniu 16.09.1976r.),
   2) w przypadku zamierzeń inwestycyjnych na przedmiotowym terenie obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową w obrębie stanowisk archeologicznych i stałego nadzoru
   3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której na zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzyskać uzgodnienie konserwatora zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora zabytków.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - wyznaczone tereny znajdują się w granicach terenu górniczego „Gęsiniec I" dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanych koncesji.
5. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
   2) dopuszcza się zalesienie gruntów, niższych klas bonitacyjnych V i VI,
   3) dopuszcza się zalesienie gruntów wyższych klas bonitacyjnych (III, IV) położonych pomiędzy kompleksami niższych klas pod warunkiem, że powierzchnia zalesianych gruntów nie przekroczy 0,5ha,
   4) dopuszcza się wykonywanie stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa, pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego oraz innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
   2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, przy czym odległość urządzenia od terenu na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
7. Ustala się dla terenu o którym mowa w ust.1 stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 9.

1. Ustala się tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1 – ZL5**, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
   1) podstawowe – lasy,
   2) dopuszczalne – budynki i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - teren o którym mowa w ust.1 znajduje się granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie", zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XLVIII/873/2002 i opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz.100 z dnia 20.01.2003r., dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,
   b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym ograniczenia wynikające z konieczności zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów o różnych typach ekosystemów, należy ustalać na podstawie przepisów odrębnych oraz stosowne do wydanych decyzji administracyjnych,
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - wyznaczone tereny znajdują się w granicach terenu górniczego „Gęsiniec I" dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanych koncesji.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) zakazuje się lokalizacji reklam,
   2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji, z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego oraz nie może przekroczyć 7 m,
   3) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach oraz o kącie nachylenia w przedziale 35^0-45^0,
   4) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
6. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową w wysokości 0%

§ 10.

1. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS1-WS3**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
   a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: cieki naturalne, kanały, źródła, jeziora i inne zbiorniki wodne wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi, groblami,
   b) dopuszczalne:
      a) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
      b) terenowe urządzenia rekreacyjne,
      c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - teren o którym mowa w ust.1 znajduje się granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie", zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XLVIII/873/2002 i opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz.100 z dnia 20.01.2003r., dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,
   b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym ograniczenia wynikające z konieczności zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów o różnych typach ekosystemów, należy ustalać na podstawie przepisów odrębnych oraz stosowne do wydanych decyzji administracyjnych,
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - wyznaczone tereny znajdują się w granicach terenu górniczego „Gęsiniec I" dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanych koncesji.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :
   1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
   2) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.
5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 11.

1. Ustala się teren **drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDz nr 47 414**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 47 414, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wyznaczony teren znajduje się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu

„Wzgórza Strzelińskie", zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XLVIII/873/2002 i opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz.100 z dnia 20.01.2003r., dla którego obowiązują następujące ustalenia:

a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,
b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym ograniczenia wynikające z konieczności zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów o różnych typach ekosystemów, należy ustalać na podstawie przepisów odrębnych oraz stosowne do wydanych decyzji administracyjnych.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - wyznaczone tereny znajdują się w granicach terenu górniczego „Gęsiniec I" dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanych koncesji.
4. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
   3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
   4) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządca drogi,
   5) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych do ulic zbiorczych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 12.

1. Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd1-KDd7**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wyznaczone tereny znajdują się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie", zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XLVIII/873/2002 i opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz.100 z dnia 20.01.2003r., dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,
   b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym ograniczenia wynikające z konieczności zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów o różnych typach ekosystemów, należy ustalać na podstawie przepisów odrębnych oraz stosowne do wydanych decyzji administracyjnych.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - wyznaczone tereny znajdują się w granicach terenu górniczego „Gęsiniec I" dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanych koncesji.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
   3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
   4) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządca drogi,
   5) w przypadku wykorzystania dróg oznaczonych symbolami KDd6, KDd7 do transportu urobku z kopalni, obowiązuje:
      a) przystosowanie ich do przewozu urobku,
      b) na terenie drogi oznaczonej symbolem KDd7, wzdłuż jej odcinka równoległego do rzeki Oławy, wskazane jest odsunięcie korony drogi od górnej krawędzi skarpy na odległość co najmniej 10m lub zabezpieczenie skarpy przed jej osuwaniem,
5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 13.

1. Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **Dg1-Dg3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi transportu rolnego lub leśnego.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wyznaczone tereny znajdują się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie", zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XLVIII/873/2002 i opublikowanym w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz.100 z dnia 20.01.2003r., dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,

b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym ograniczenia wynikające z konieczności zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów o różnych typach ekosystemów, należy ustalać na podstawie przepisów odrębnych oraz stosowne do wydanych decyzji administracyjnych.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - wyznaczone tereny znajdują się w granicach terenu górniczego „Gęsiniec I" dla których uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanych koncesji.
4. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
   3) dopuszcza się wydzielanie nowych gospodarczych dróg transportu rolnego oraz likwidację istniejących, z zachowaniem warunku dostępności komunikacyjnej terenów.
5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 14.
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 15
Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Strzelinie

RADCA PRAWNY
mgr Władysław Zalewski
14.10.08

Strzelin, dnia 21 września 2008 r.

Komentarz do rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego Gęsiniec I.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. art. 17 ust 12 (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zmian), Burmistrz jest odpowiedzialny za rozpatrzenie uwag, złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania, wyłożonego do publicznego wglądu.

Burmistrz akceptuje złożone uwagi. Dlatego chcąc formalnie zakończyć procedurę sporządzania planu, projekt planu musi zostać przekazany Radzie Miejskiej, która podejmie ostateczną decyzję o odrzuceniu projektu planu. W tym celu konieczne jest nieuwzględnienie złożonych uwag, gdyż zgodnie z art. 17 ust. 12 ustawy *(„Burmistrz przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag")* gdyż tylko wtedy projekt planu trafi do Radnych. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia złożonych uwag, projekt planu zgodnie z ustawą nie może trafić do Radnych, lecz konieczne jest wówczas wprowadzenie poprawek wynikających z uwzględnienia uwag. Z kolei wprowadzenie poprawek, pociągnęłoby za sobą, zgodnie z ustawą konieczność powrotu procedury do etapu ponowienia uzgodnień i kolejnego wyłożenia planu. Taka absurdalna sytuacja mogłaby trwać w nieskończoność i nie można by zamknąć ostatecznie procedury sporządzania planu.

BURMISTRZ

Jerzy Matusiak

.....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU GÓRNICZEGO GĘSINIEC I.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR1
DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
NR ..... Z DNIA .....

SKALA 1:2000

LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN1 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MM – TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ
- U – TERENY USŁUG
- PG1 – TERENY PRZEMYSŁOWO-PRODUKCYJNE I EKSPLOATACJA ZŁOŻA GRANITU/GAZU
- PG2 – REZERWA TERENU POWYŻSZONEGO PRZEMYSŁU I EKSPLOATACJA ZŁOŻA GRANITU/GAZU
- R – TERENY ROLNE
- ZL – TERENY LASÓW
- WS – TERENY POD POWIERZCHNIOWYCH

OZNACZENIA ORAZ OBSZAŁAJĄCE ZASADY OCHRONY ŁADU PRZESTRZENNEGO

- TERENY ZWARTEJ ZABUDOWY MIEJSKIEJ I WIEJSKIEJ
- REZERWA TERENU POD PRZEKSZTAŁCANIE ZWARTEJ ZABUDOWY MIEJSKIEJ I WIEJSKIEJ

OZNACZENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI REZERWOWYCH TRASOWYCH SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH

- KDG – DROGA ZBIORCZA W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ
- KDd – TERENY POD DROGI DOJAZDOWE
- Dg – TERENY POD TRASY PORTU ROWEROWEGO

OZNACZENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO ŁADU EKOLOGICZNEGO

- OBSZAR WYSZCZYNY Z ZAKŁADÓW WYDOBYWCZYCH ZASOBÓW PODZIEMNYCH JEŻELI MA ZASTĄPIĆ

OZNACZENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

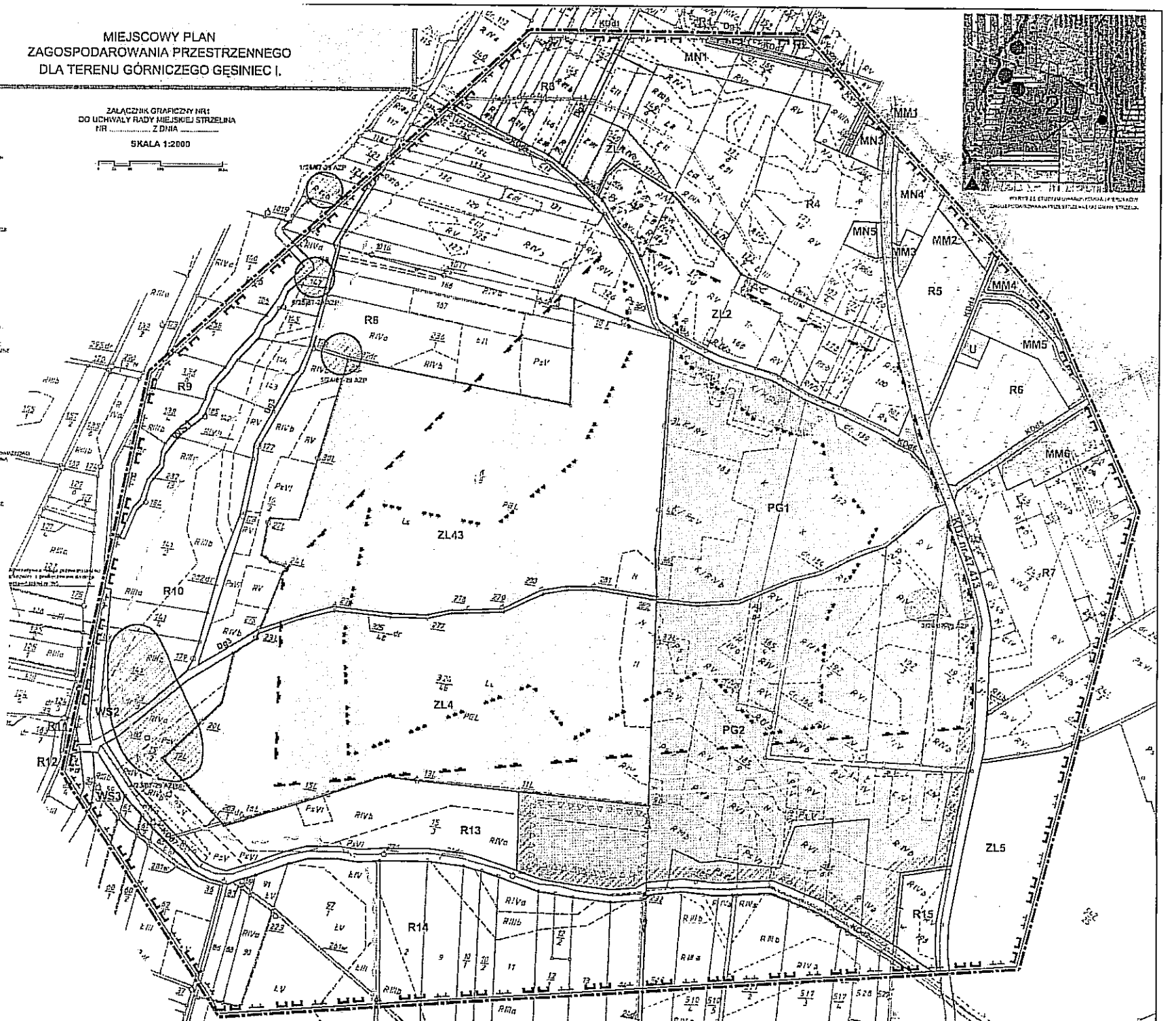
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZAR WPISANY ARCHEOLOGICZNIE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ DOKŁADNIE USTALONYM TERENIE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE DOKŁADNIE USTALONYM TERENIE

OZNACZENIA DOTYCZĄCE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW

- GRANICA ZLEWNI ZBIORNIKA WODNEGO
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
- ZASIĘG ZALEWÓW POWODZIOWYCH

OZNACZENIA POMOCNICZE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA STREFY UCIĄŻLIWOŚCI HAŁDY
- GRANICA STREFY RUCHU OBSŁUGOWYCH SAMOCHODÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY BEZPIECZEŃSTWA



OŚWIADCZENIE O SPOSOBIE ROZSTRZYGNIĘCIA

uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego Gęsiniec I, podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi wniesione w trybie art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), do wyłożonego do publicznego wglądu *projektu miejscowego planu zagospodarowania dla terenu górniczego Gęsiniec I.*
2. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w dniu 21 września 2008 r rozpatrzył wszystkie złożone w czasie wyłożonego do publicznego wglądu uwagi.

§ 2.

Rada Miejska Strzelina rozstrzyga **o uwzględnieniu złożonych uwag** dotyczących zakazu dalszej rozbudowy kopalni.

§ 3.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był sporządzany w celu zapewnienia możliwości dalszej rozbudowy kopalni oraz wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową położonych poza szkodliwym oddziaływaniem kopalni. W wyniku uwzględnienia złożonych uwag, dalsze sporządzanie projektu planu w zaistniałej sytuacji nie ma sensu. Dlatego postanawia się na tym etapie zakończyć procedurę sporządzania projektu planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej