

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
NR XXIX/258/09**

z dnia 19 marca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla miejscowości Chociwel**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), 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 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XL/343/2005 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 czerwca 2005 r. 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:

R o z d z i a ł 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 niezainwestowanych 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 niezainwestowanych 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 w mocy zostaje utrzymany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Strzelin–Wrocławska–Oławska–PKP, (uchwała nr XXVIII/284/05 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 17 stycznia 2005 r.),
 - 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, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) proponowane podziały geodezyjne,
- b) obiekty małej architektury,
- c) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia,
- d) tereny zamknięte.

R o z d z i a ł 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 2000 r.,
- 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 niebędących 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.

R o z d z i a ł 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.

R o z d z i a ł 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.

R o z d z i a ł 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 nr 1,
 - 2) dom mieszkalny nr 8,
 - 3) zespół sołecki: oficyna mieszk. I nr 14, 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 niewymagających 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.

R o z d z i a ł 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**.

R o z d z i a ł 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, niespełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy dopuszcza się remont i nadbudowę oraz rozbudowę w sposób nieprzekraczający ustalonej linii 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.

R o z d z i a ł 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.

R o z d z i a ł 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 postanowieniami 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 wydzielanie 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.

R o z d z i a ł 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.

R o z d z i a ł 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 m² 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 m² 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.

R o z d z i a ł 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 m² 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 Dzierżonowskiej 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 niekolidujący 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.

R o z d z i a ł 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.

R o z d z i a ł 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 wolno stojącym 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, niewymagające 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 rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - 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 wolno stojące 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 wolno stojącej 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 10 m, dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,

- 6) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w przedziale 35°–45°,
- 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 wolno stojącej – 20 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 15 m,
 - 2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 600 m².
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 niezbędną 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 wolno stojącym 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 wolno stojące, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni działki, niezaliczane 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 rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - 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°–45°,
 - 6) dla obiektów gospodarczych służących do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu oraz płodów rolnych, o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20°–45°,
 - 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 6 m,
 - 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 wolno stojącej – 20 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 15 m,
 - 2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 800 m²,
 - 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, niewymagające 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 wolno stojącym 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 rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - 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) 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 12 m 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° – 45° ,
 - 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 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej 900 m²,
 - 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 **MW3** 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 rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - 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 wolno stojące 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 12 m, trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter piętro i poddasze użytkowe,

- 7) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w przedziale 30°–50°,
- 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 12 m,
 - 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–ZP3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej, 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 **ZP1**, 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 należy zachować ustalenia § 35 ust. 3 pkt 7, 8,
 - 2) należy zapewnić niezbędną 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 teren przemysłu, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**, dla którego 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 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 0.8,
 - 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 terenu, o którym mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki wynosi – 2000 m²,
 - 2) podział 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 którym 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–R9**, 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 100 m 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°–45°, 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 12 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20°–45°,

- 6) dopuszcza się lokalizowanie wiat rolniczych na tyłach istniejącej zabudowy, dla których nie obowiązują ograniczenia dotyczące nachylenia połaci; wysokość tego typu obiektów nie może przekroczyć 6 m,
 - 7) 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 i zielenią,
 - 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 zielenią.
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) 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, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **RU1** usługi publiczne – świetlica wraz z urządzeniami towarzyszącymi i 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 **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 nieprzekraczającej 15 m,
 - 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°–45°,
 - 6) dla obiektów gospodarczych służących do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu oraz płodów rolnych, o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20°–45°,
 - 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 6 m,
 - 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 m²,
 - 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 – 35 m,
 - 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 oddziaływać skrzyżowań na drogach poprzecznych,
 - 8) dopuszcza się odstąpienie od ustaleń pkt 7 pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
4. 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 20 m 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 którym 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 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 zbiorczej o przekroju jednojezdniowym, o dwóch pasach ruchu 1/2,
 - 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m 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 zarządcą drogi,
4. Dla terenu, o którym 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 terenu, o którym mowa w ust. 1, następujące warunki, zasady i standardy zarządzania terenem – połączenia poszczególnych terenów przyległych podlegają uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 38

1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDI1, KDI2**, 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) na terenie oznaczonym symbolem **KDd1** należy wydzielić co najmniej 10 miejsc postojowych,
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,
- 6) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 40

1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDw**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ulica wewnętrzna, rozumiana jako ulica o parametrach jak dla ulic dojazdowych, niezaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, realizowana ze środków niepublicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.
2. Ustala się 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.

§ 41

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°–45°,
 - 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 niezbędną ilość miejsc parkingowych, o których mowa w § 13.

§ 42

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 pkt 1–4.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy działki.
4. 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.

§ 43

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 niezbędną ilość miejsc parkingowych, o których mowa w § 13.

§ 44

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 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 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.

R o z d z i a ł 15

Stawki procentowe

§ 45

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 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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, KDI, 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**.

R o z d z i a ł 16

Ustalenia końcowe

§ 46

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, niewymienione w pkt 1–2.

§ 47

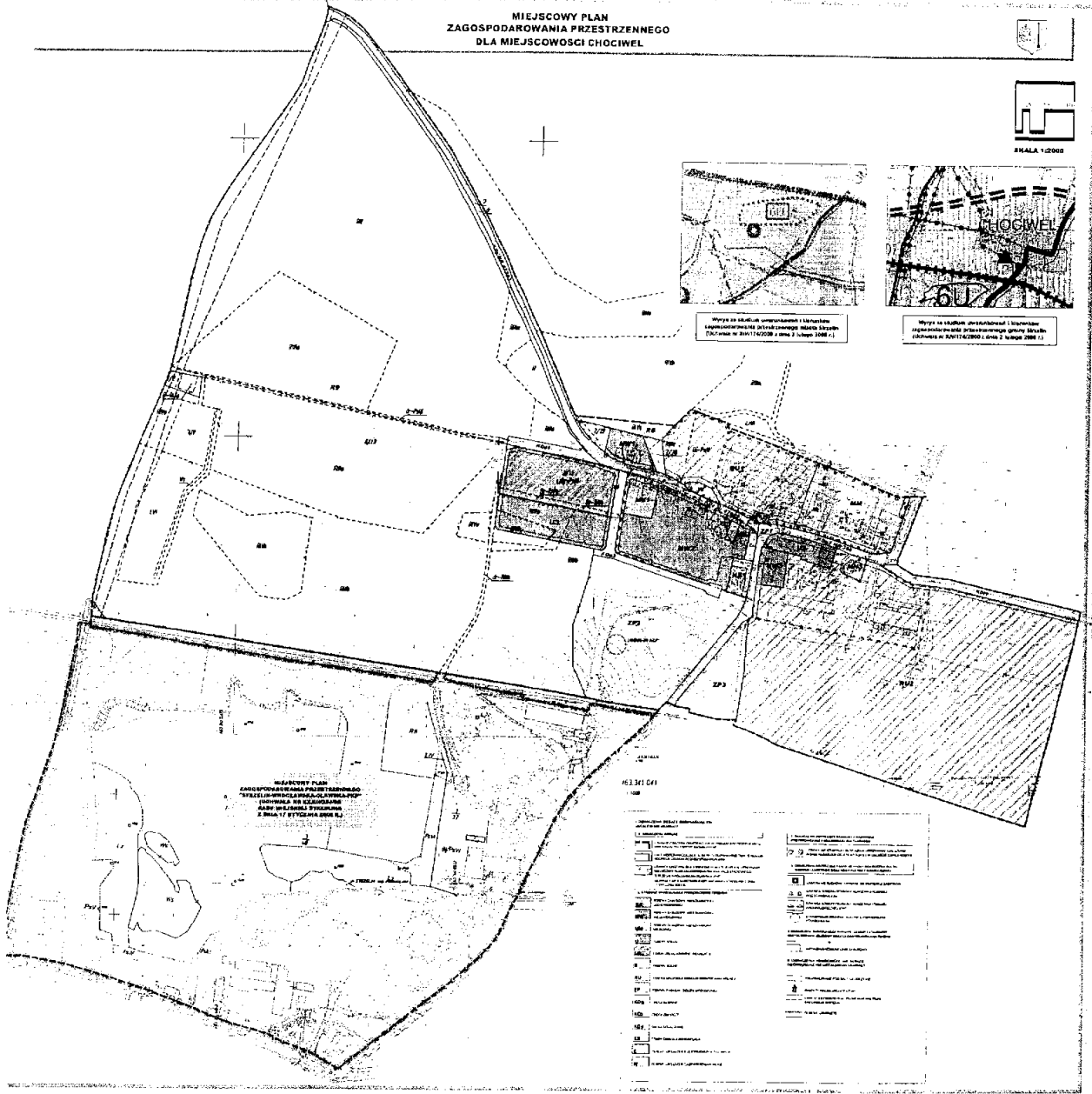
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 48

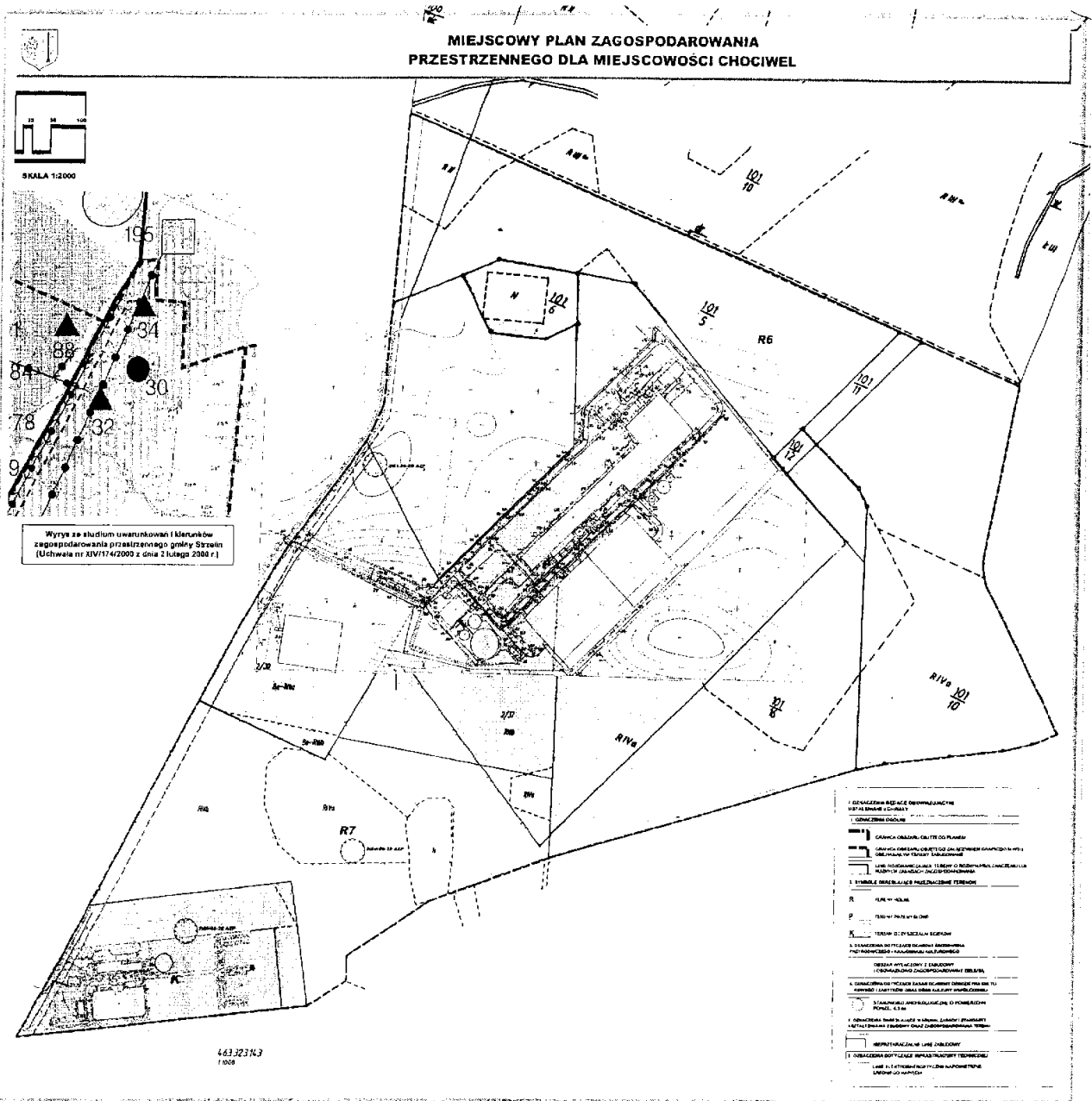
Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

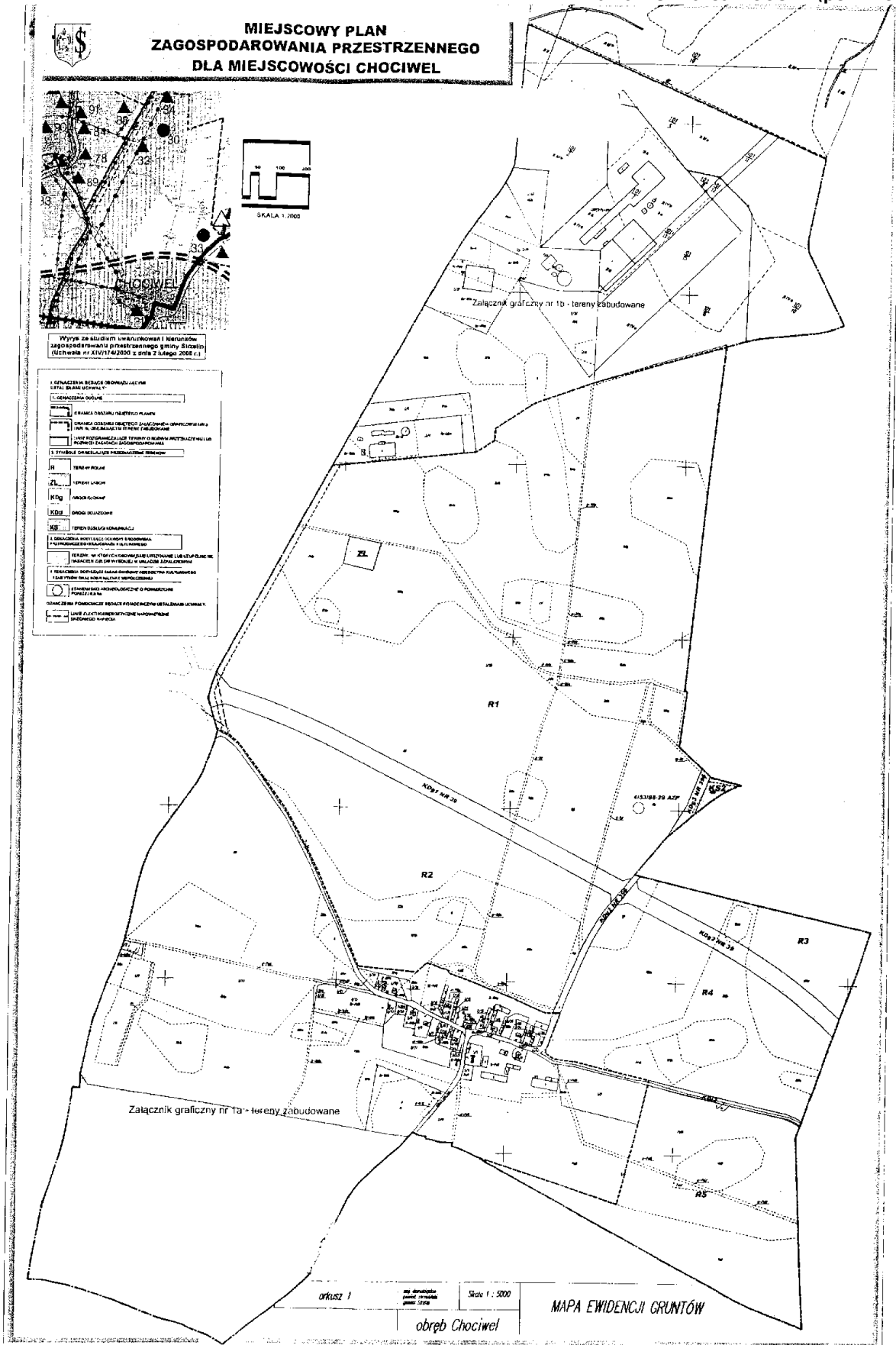
PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
ZDZISŁAW RATAJ

Załącznik graficzny nr 1a do uchwały
Rady Miejskiej Strzelina nr XXIX/258/09
z dnia 19 marca 2009 r. (poz. 1682)



Załącznik graficzny nr 1b do uchwały
Rady Miejskiej Strzelina nr XXIX/258/09
z dnia 19 marca 2009 r. (poz. 1682)





**Załącznik nr 3 do uchwały Rady
Miejskiej Strzelina nr XXIX/258/09 z
dnia 19 marca 2009 r. (poz. 1682)**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Chociwel**

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 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik nr 4 do uchwały Rady
Miejskiej Strzelina nr XXIX/258/09 z
dnia 19 marca 2009 r. (poz. 1682)**

**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 2002 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 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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. 1467; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 r. Nr 203, poz. 1966) Rada 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 i § 39 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) wykup gruntów pod drogi – ok. 54 000 zł,
 - 2) budowa dróg – ok. 1 110 000 zł,
 - 3) budowa sieci infrastruktury technicznej wodociągowej – ok. 475 200 zł,
 - 4) budowa sieci infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej – ok. 584 319 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.