



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 września 2016 r.

Poz. 4163

UCHWAŁA NR XXIV/327/16 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości MUCHOWIEC

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz w związku z uchwałą Nr XIV/105/07 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Muchowiec, Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Muchowiec zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmujące obszar obrębu Muchowiec oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

Rozdział 1. Ustalenia ogólne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikami.
- 2) Linii zabudowy:
 - a) Nieprzekraczalna – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemne niebędące liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,

- b) Obowiązująca - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy; Z lica elewacji, określonej obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
- gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (wykusze, balkony) – nie więcej niż 1,50 m,
 - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 3) Przeznaczeniu podstawowym terenu – przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie.
- 4) Przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe.
- 5) Terenie – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.
- 6) Infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.
- 7) Urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.
- 8) Usłudze nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługi, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi).
- 9) Usługi rzemiosła – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej.

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

- 1) Oznaczenia ogólne:
- a) granica obszaru objętego planem.
 - b) granica obszaru objętego załącznikiem graficznym nr 1.
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) Przeznaczenie terenów - oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
- a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obszary wyłączone z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią,
 - b) odcinki dróg, na których obowiązuje urządzenie szpaleru drzew wysokich.

- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zespół dworski wpisany do rejestru zabytków,
 - b) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków,
 - c) strefa ochrony konserwatorskiej – ścisłej (A),
 - d) strefa obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wykazie zabytków, tożsama ze strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (K),
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej (OW), tożsama z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych,
 - f) stanowiska archeologiczne.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) zmiana typu linii zabudowy.
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – strefa dopuszczalnej lokalizacji budynków rolniczych.
- 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowiska zwierząt chronionych,
 - b) stanowiska roślin chronionych,
 - c) granica Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie”,
 - d) granica obszaru Natura 2000 – fragment Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Karszówek” (kod obszaru PLH020098)

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

- 1) Proponowany podział geodezyjny.
- 2) Proponowana lokalizacja budynków.
- 3) Linie elektroenergetyczne napowietrzne.
- 4) Pomniki, obiekty małej architektury.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 2) Tereny usług – oznaczone symbolem U;
- 3) Teren usług publicznych – oznaczony symbolem UP;
- 4) Teren usług sportu – oznaczony symbolem US;
- 5) Teren usług społecznych – schronisko dla bezdomnych zwierząt oraz hotel dla małych zwierząt, oznaczony symbolem Ush;
- 6) Tereny rolne – oznaczone symbolem R;
- 7) Teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem RM;
- 8) Tereny lasów i dolesień – oznaczone symbolem ZL;
- 9) Tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS;
- 10) Tereny dróg klasy głównej – oznaczone symbolem KDg;

- 11) Teren drogi klasy zbiorczej – oznaczony symbolem KDz;
- 12) Teren drogi klasy lokalnej – oznaczony symbolem KDI;
- 13) Tereny dróg klasy dojazdowej – oznaczone symbolem KDD;
- 14) Tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem KDw;
- 15) Teren komunikacji kolejowej – oznaczony symbolem KK;
- 16) Teren urządzeń kanalizacji – oznaczony symbolem K;
- 17) Teren urządzeń farmy fotowoltaicznej, oznaczony symbolem EF.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze,
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku, zgodną z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały,
 - c) odbudowę budynku,
 - d) przebudowę budynku,
 - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicach Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” na terenie, którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 40, poz. 563).

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 8. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – ścisłej (A), dla zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków dec. nr A/1411/732/W z dnia 18.09.1996 r.; dawny dwór i zabudowa folwarczna ujęte są w wojewódzkiej ewidencji zabytków w granicach, której:

- 1) Ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną.
- 2) Należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym budynek dawnego dworu, historyczne ogrodzenie (ogród użytkowy), zabudowania folwarczne.
- 3) Obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne.

- 4) Na terenie zespołu folwarcznego lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów; obowiązuje nawiązanie do cech historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.
- 5) Zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół; napowietrzne linie powinny zostać docelowo usunięte; rozbudowę, budowę nowych linii energetycznych i telekomunikacyjnych projektować jako kablowe.
- 6) Dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Ustala się strefę obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi ujętego w wykazie zabytków tożsama ze strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (K), w granicach, której:

- 1) W przypadku modernizacji, rozbudowy, przebudowy obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; W przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią.
- 2) Działania inwestycyjne winny zakładać utrzymanie i odnowę historycznej kompozycji przestrzennej oraz zachowanie wartości kulturowych obszaru – rozwiązania projektowe winny spełniać warunek dostosowania nowego zainwestowania do lokalnej historycznej kompozycji przestrzennej a w zakresie formy architektonicznej oraz kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych winny spełniać warunek dostosowania nowego zainwestowania do cech stylistycznych tradycyjnej zabudowy wsi.
- 3) Nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły i użytych materiałów.
- 4) Należy zachować nasadzenia przydrożne.
- 5) Zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (siding), jako elewacyjnych materiałów okładzinowych.
- 6) Zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych. Forma, materiał i wysokość ogrodzenia powinna nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń.
- 7) Zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.
- 8) Dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów.

§ 10. Ustala się obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej (OW), tożsamy z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, obejmujący tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych oraz miejscowości o metryce średniowiecznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach, której ustala się - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące **obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków** oznaczone na rysunku planu.

- 1) Zespół dworski (dec. nr A/1411/732/W z dnia 18.09.1996r.):
 - a) Dwór, ob. dom mieszkalny nr 42, poł. XVIII, XIX, XX w.,
 - b) Oficyna mieszkalna I, nr 40, ok. 1900r.,
 - c) Oficyna mieszkalna II, nr, ok. 1880r.,
 - d) Obora, nr 42, ok. 1880r.,
 - e) Gorzelnia, ob. Obora, nr 42, ok. 1862r.,
 - f) Spichlerz, nr 42, XVIII, p. XX w.,

- g) Stodoła I, nr 42, k. XIX w.,
 - h) Stodoła II, nr 42, k. XIX w.,
 - i) Stodoła III, nr 42, k. XIX w.,
 - j) Stodoła IV, nr 42, k. XIX w.,
 - k) Mur graniczny,
 - l) Teren sadu i ogrodów gospodarczych.
- 2) Dom mieszkalny nr 13, k. XIX w.
 - 3) Dom mieszkalny nr 16, k. XIX w.
 - 4) Dom mieszkalny nr 19, ok. 1900r.
 - 5) Dom mieszkalny nr 20, ok. 1860r.
 - 6) Dom mieszkalny nr 21, k. XIX w.
 - 7) Dom mieszkalny nr 22, ok. 1900r
 - 8) Dom mieszkalny nr 26, ok. 1900r., stodoła, Nr 26, ok.1900r.

2. Dla obiektów objętych ochroną obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) Należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane.
- 2) Należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny.
- 3) Należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku. W przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku.
- 4) Należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych.
- 5) Zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”.
- 6) Należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego.
- 7) Elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

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

- 1) 1/9/87-30AZP- ślad osadnictwa z okresu neolitu
- 2) 2/10/87-30AZP- ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej.

2. Dla chronionych stanowisk archeologicznych, ustala się:

- 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się zalesiania gruntów ornych w obszarach stanowisk archeologicznych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

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

- 1) Podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym; dodatkowo na terenie MN1 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej.
- 2) Uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce,
- b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) Budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 38°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową kolorze ceglastym.
- 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
- 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze oraz wolnostojące garaże dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem; forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 5) Szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 18 m,
- 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż - 0,3.
- 7) Maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,6.
- 8) Minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,03.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50% powierzchni działki budowlanej.
- 10) Zakazuje się stosowania:
 - a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
 - b) od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).
- 11) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 12) Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w następujących odległościach, mierzonych od linii rozgraniczającej drogi:
 - a) 6 m od drogi dojazdowej KDd2 i KDd4,
 - b) 10 m od drogi głównej KDg3,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDw.
- 13) Na terenie oznaczonym symbolem MN1 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio i w zbliżeniu do granicy działek.
- 14) Obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 15) 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.

- 16) Wyznacza się obszar wolny od zabudowy obowiązkowo zagospodarowany zielenią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, którego co najmniej 80% powierzchni należy zadrzewić zielenią wysoką, w tym zimozieloną.
- 17) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 18) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 19) W przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.
- 20) Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 21) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 22) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.
- 23) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 24) Zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 25) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 26) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 27) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 28) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
- 29) Rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 30) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 31) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN4 do MN12,

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

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
- 2) Uzupełniająco:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) usługi nieuciążliwe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce,
 - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
 - d) na terenie MN4 i MN9 zabudowa wielorodzinna.

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

- 1) Budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 38°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową kolorze ceglastym.
- 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
- 4) Zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych.
- 5) Budynki gospodarcze, inwentarskie oraz wolnostojące garaże dopuszcza się, jako parterowe ze stromym dachem; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 6) Szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m,
- 7) Wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż - 0,4.
- 8) Maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8.
- 9) Minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,03.
- 10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% powierzchni działki budowlanej.
- 11) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 12) Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w następujących odległościach, mierzonych od linii rozgraniczającej drogi:
 - a) 6 m od dróg dojazdowych: KDd2, KDd3,
 - b) 6 m od drogi dojazdowej KDd4 na terenach oznaczonych MN8, MN9,
 - c) 4 m od drogi dojazdowej KDd4 na terenach oznaczonych MN10, MN11,
 - d) 3 m od drogi dojazdowej KDd5,
 - e) 10 m od drogi głównej KDg1.
- 13) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 900m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 14) Ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 40 jednostek przeliczeniowych DJP.
- 15) Obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 16) 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.
- 17) Wyznacza się obszar wolny od zabudowy obowiązkowo zagospodarowany zielenią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, którego co najmniej 80% powierzchni należy zadrzewić zielenią wysoką, w tym zimozieloną.

- 18) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 19) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 20) Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 21) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 22) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.
- 23) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 24) Zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 25) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 26) Dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 27) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 28) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
- 29) Rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 30) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 31) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U1, U2, U3.

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

- 1) Podstawowe:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) usługi rzemiosła,
 - c) obsługa produkcji rolnej, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na terenach oznaczonych symbolem U1, U2.
- 2) Uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej),
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) Budynki z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 38°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
- 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.

- 4) Budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem.
- 5) Dla obiektów gospodarczych służących do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu oraz płodów rolnych, o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20° - 45° .
- 6) Dopuszcza się lokalizowanie wiat rolniczych na tyłach istniejącej zabudowy, dla których nie obowiązują ograniczenia dotyczących nachylenia połaci.
- 7) Dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nieekspozowanych.
- 8) Wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż:
 - a) 0,3 na terenie oznaczonym symbolem U1, U2,
 - b) 0,4 na terenie oznaczonym symbolem U3.
- 9) Maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) 0,7 na terenie oznaczonym symbolem U1, U2,
 - b) 0,8 na terenie oznaczonym symbolem U3.
- 10) Minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01.
- 11) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 35% powierzchni działki budowlanej.
- 12) Należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe,
 - c) 1 miejsce na mieszkanie,
 - d) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 13) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 6 m, mierzone od linii rozgraniczającej dróg: dojazdowej KDd2 i głównej KDg1.
- 14) Ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 100 jednostek przeliczeniowych DJP.
- 15) Ustala się zakaz lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 16) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 17) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15° .
- 18) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 19) Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 20) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.

- 21) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.
- 22) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 23) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 24) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 25) Dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 26) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 27) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 28) Rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 29) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 30) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 16. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US.

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

- 1) Podstawowe: usługi sportu i rekreacji, place zabaw.
- 2) Uzupełniające: lokalizacja innych funkcji publicznych, zieleni, obiekty socjalne i technicznego wyposażenia, komunikacja, parkingi, urządzenia towarzyszące.

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

- 1) Dopuszcza się budowę dwóch budynków związanych z funkcją podstawową terenu (szatnie, sanitariaty, siedziba klubu sportowego).
- 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 7 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze użytkowe.
- 3) Budynki z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 38°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
- 4) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn.
- 5) Szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m,
- 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż – 0,1.
- 7) Maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,15.
- 8) Minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70% powierzchni działki budowlanej.
- 10) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi KDD2, jak na rysunku planu.
- 11) Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) obowiązują następujące zasady umieszczania nośników reklamowych:
 - zakazuje się umieszczania nośników reklamowych nie związanych z bezpośrednio z danym obiektem,

- powierzchnia reklam, montowanych na budynkach i ogrodzeniach posesji, nie może przekroczyć 1,5 m²,
 - powierzchnia reklam wolno stojących nie może przekroczyć 2,5 m²,
 - kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku,
- c) dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) plenerowe obiekty handlowo-usługowe.
- 12) Należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
- a) w ilości 1 miejsce na dziesięciu użytkowników obiektu sportowego,
 - b) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 13) Obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 14) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 15) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 16) Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 18) Odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działki powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.
- 19) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 20) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 21) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 22) Dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 23) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 24) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 25) Rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 26) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 27) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery

§ 17. 1. Wyznacza się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem UP.

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

- 1) Podstawowe - usługi publiczne, w tym świetlica, biblioteka.
- 2) Uzupełniające:
 - a) mieszkania towarzyszące,
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale 38°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
 - 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
 - 3) Szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m,
 - 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż – 0,4.
 - 5) Maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8.
 - 6) Minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,03.
 - 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% powierzchni działki budowlanej.
 - 8) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi KDd2 oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi KDg1.
 - 9) Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) obowiązują następujące zasady umieszczania nośników reklamowych:
 - zakazuje się umieszczania nośników reklamowych nie związanych z bezpośrednio z danym obiektem,
 - powierzchnia reklam, montowanych na budynkach i ogrodzeniach posesji, nie może przekroczyć 1,5 m²,
 - powierzchnia reklam wolno stojących nie może przekroczyć 2,5m²,
 - kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku.
 - 10) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°.
 - 11) Obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
 - 12) Należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) w przypadku wystąpienia mieszkań towarzyszących należy zapewnić 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - c) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
 - 13) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 14) Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 15) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 16) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.
- 17) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 18) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 19) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 20) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 21) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 22) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 23) Rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 24) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 25) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 18. 1. Wyznacza się teren usług społecznych - schroniska dla bezdomnych zwierząt i hotelu dla małych zwierząt, oznaczony na rysunku planu symbolem Ush.

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

- 1) Podstawowe - schronisko dla bezdomnych zwierząt wraz z niezbędną infrastrukturą.
- 2) Uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) Dopuszcza się zabudowę przeznaczoną na stały pobyt zwierząt (w tym budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi do celów opieki weterynaryjnej i sal zabiegowych oraz spalarni zwierząt padłych), budynki administracyjno-biurowe z zapleczem, budynki gospodarczo – garażowe, budynki usługowe oraz obiekty małej architektury, wiaty i utwardzone wybiegi dla zwierząt; w budynkach administracyjno-biurowych dopuszcza się wydzielanie mieszkań dla pracowników schroniska i pomieszczeń przeznaczonych do celów socjalnych.
- 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze użytkowe.
- 3) Szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 60 m,
- 4) Teren schroniska i hotelu powinien być ogrodzony, i zabezpieczony przed dostępem zwierząt z zewnątrz.
- 5) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi KDd6, jak na rysunku planu.
- 6) Obszar znajdujący się wokół ogrodzenia należy obowiązkowo zagospodarować pasem o szerokości, co najmniej 10 m zieleni wielopiętrowej, w części zimozielonej (drzewa i krzewy).
- 7) Wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż – 0,3.
- 8) Maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,6.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50% powierzchni działki budowlanej.

- 10) Minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,02.
- 11) Należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 2 stanowiska pracy,
 - b) w przypadku wystąpienia mieszkań towarzyszących należy zapewnić 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - c) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 12) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się indywidualne ujęcie wody (studnię głębinową), zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13) Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 14) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 15) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.
- 16) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 18) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 19) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 20) Dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.
- 21) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 22) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 23) Rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 24) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 25) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem R1 do R28.

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

- 1) Podstawowe - tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, ogrodów oraz sadów.
- 2) Uzupełniające:

- a) na terenach oznaczonych symbolami R1 i R3, w obszarze wyznaczonej strefy dopuszczalnej lokalizacji budynków rolniczych - budynki rolnicze: inwentarskie i gospodarcze, budowle rolnicze,
- b) ciekii wodne, drogi rolne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem obiektów wymagających konieczności uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

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

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem ust 2 pkt 2 lit. a.
- 2) Dla budynków i budowli rolniczych, o których mowa w ust 2 pkt 2 lit. a ustala się:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8m,
 - b) należy stosować dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową kolorze lub blacho dachówką ceglastym.
- 3) Dopuszcza się wypełnienie występujących zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
- 4) Na terenach, na których występują stanowiska fauny i flory chronionej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, które określają przepisy odrębne.
- 5) Część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajdują się w zasięgu obszaru Natura 2000 – fragment Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Karszówek” (kod obszaru PLH020098), dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33-39 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2013 r. poz. 627 z późn. zm.).
- 6) Wyznacza się obszar wolny od zabudowy obowiązkowo zagospodarowany zielenią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; którego co najmniej 80% powierzchni należy zadrzewić zielenią wysoką, nie niższą niż 3 m, w tym zimozieloną.

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM.

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

- 1) Podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) Uzupełniające:
 - a) gospodarstwo agroturystyczne,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
 - 2) Budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 38°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową kolorze ceglastym.
 - 3) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek.
 - 4) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
 - 5) Budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe dopuszcza się jako parterowe ze stromym dachem; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
 - 6) Szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m,
 - 7) Wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie może być większy niż - 0,4;
 - 8) Maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8.
 - 9) Minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05.

- 10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% powierzchni działki budowlanej.
- 11) Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym,
 - c) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 12) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi KDg2.
- 13) Ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 40 jednostek przeliczeniowych DJP;
- 14) Obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 15) Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 16) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów, i surowców wtórnych.
- 17) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 18) Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 19) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 20) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych.
- 21) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) Zakaz odprowadzania wód opadowych do rowu odwadniającego drogę publiczną.
- 23) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 24) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 25) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
- 26) W zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 27) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 28) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem ZL1 do ZL3.

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

- 1) Podstawowe: lasy i dolesienia.

2) Uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem ZL3.

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

- 1) Na terenach oznaczonych symbolem ZL1, ZL2, ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem urządzeń związanych z prowadzoną gospodarką leśną.
- 2) Dopuszcza się parkingi leśne, urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS1 do WS9.

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

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

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej.
- 2) Należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń gospodarki wodnej.
- 3) Część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajdują się w zasięgu obszaru Natura 2000 – fragment Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Karszówek” (kod obszaru PLH020098), dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33-39 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody (Dz. U. 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).
- 4) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy głównej G1/2 w ciągu drogi wojewódzkiej nr 378, oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDg1 do KDg4;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej głównej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).

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

- 1) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 25 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu (zgodnie z przebiegiem granic działek ewidencyjnych),
- 2) Obsługa komunikacyjna poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy.
- 3) Lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się obowiązek lokalizacji ścieżek rowerowych.
- 5) Na terenach zabudowanych ustala się obowiązek lokalizacji obustronnych chodników.
- 6) Na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizacja urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu pieszego (pasy, światła, płotki).
- 7) Wyznacza się odcinki dróg, na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej.
- 8) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 9) Sieci infrastruktury technicznej nie związane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 10) Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren drogi uznaje się, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla którego obowiązuje:
 - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
 - c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności.
- 11) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 24. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 47 313, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDz.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej zbiorczej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zielen).

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

- 1) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
- 2) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 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.
- 5) Sieci infrastruktury technicznej nie związane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren drogi uznaje się, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla którego obowiązuje:
 - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
 - c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności.
- 7) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,

- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m^2 ,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° .

§ 25. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 47 391, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDI.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej lokalnej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).

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

- 1) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
- 2) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) Dopuszcza się lokalizację 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.
- 5) Sieci infrastruktury technicznej nie związane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren drogi uznaje się, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla którego obowiązuje:
 - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
 - c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności.
- 7) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m^2 ,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° .

§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDd1 do KDd8,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej dojazdowej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).

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

- 1) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.

- 2) Ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
- 3) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 4) Dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.
- 5) Dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika.
- 6) Dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.
- 7) Dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno – inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 8) Wyznacza się odcinki dróg, na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej, w odstępach nie mniejszych, niż co 12m.
- 9) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 10) Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – tereny dróg uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:
 - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
 - c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności.
- 11) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 27. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDw.

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

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

- 1) Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10m.
- 2) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika.
- 4) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 5) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,

- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m^2 ,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° .

§ 28. 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem KK.

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

1) Podstawowe:

- a) teren komunikacji kolejowej, związany z nieczynną linią kolejową relacji Brzeg-Strzelin;
- b) w przypadku likwidacji terenu komunikacji kolejowej dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:
 - droga lokalna w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń,
 - turystyczna ścieżka pieszo – rowerowa wraz z zielenią i obiektami małej architektury.

2) Uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa ograniczona do istniejącego budynku kolejowego (przy skrzyżowaniu dawnej linii kolejowej z drogą wojewódzką nr 378),
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) Wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym.
- 2) Należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połączeniach i kącie nachylenia 30° - 45° ,
- 3) Nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku nasadzeń zieleni w sąsiedztwie przejazdów drogowo-kolejowych z zachowaniem obszarów widoczności.
- 4) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
- 5) W przypadku likwidacji terenu komunikacji kolejowej, ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu drogi lokalnej:
 - a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu;
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi lokalnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren drogi uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:
 - obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
 - zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności.

6) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

§ 29. 1. Wyznacza się teren urządzeń kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

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

- 1) Podstawowe: obiekty i urządzenia kanalizacji.
- 2) Uzupełniające: zieleń i urządzenia towarzyszące.

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

- 1) Dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy działki.
- 2) W zakresie kształtowania dachów ustala się stosowanie dachów dwuspadowych i nachyleniu w przedziale 20°-45°,
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 6 m;
- 4) Maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 70%;
- 5) Maksymalna intensywność zabudowy terenu wynosi 1,0;
- 6) Minimalna intensywność zabudowy terenu wynosi 0,01;
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%.
- 8) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 30. 1. Wyznacza się teren urządzeń farmy fotowoltaicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem EF.

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

- 1) Podstawowe: produkcja energii elektrycznej wykorzystującej promieniowanie słoneczne z użyciem systemu fotowoltaicznego.
 - 2) Uzupełniające: urządzenia towarzyszące i zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) Zabudowa systemami fotowoltaicznymi o mocy nie przekraczającej 7,5 MW.
 - 2) Odległość obiektów od granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) Należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych w obrębie terenu.
 - 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%.
 - 5) Zakaz umieszczania reklam, za wyjątkiem znaków firmowych, informacji o producencie, wykonawcy lub zarządcy.
- 6) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m²,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

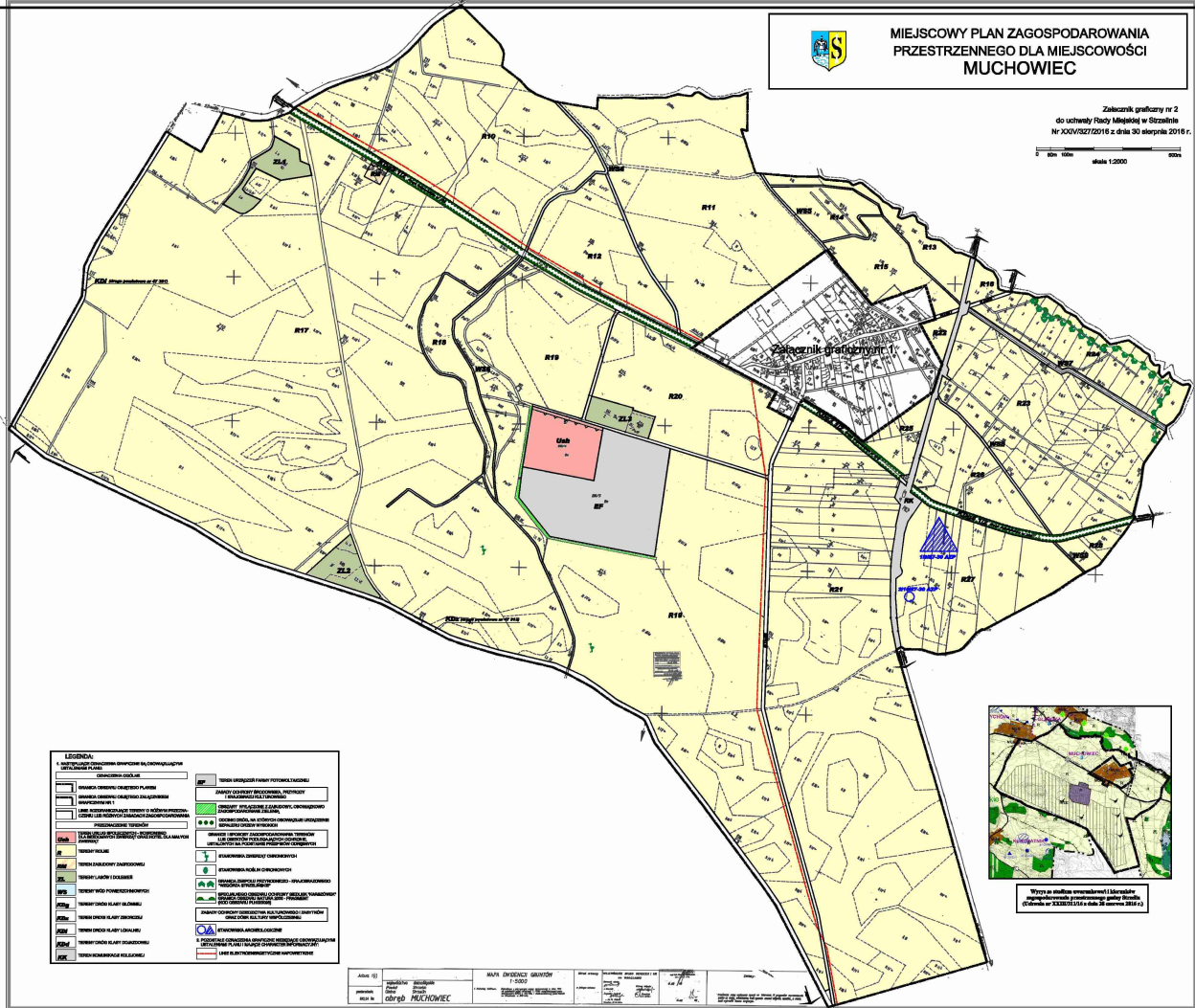
§ 31. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

- 1) 5% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, U, RM, KDw, EF.
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami: US, UP, USh, R, ZL, WS, KDg, KDz, KDI, KDd, KK, K.

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

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Strzelin.

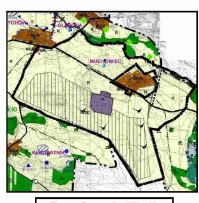
Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
I. Szalajko



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI MUCHOWIEC

Załącznik graficzny nr 2
do uchwały Rady Miejskiej w Strzeliźnie
Nr XXV/1827/2016 z dnia 30 sierpnia 2016 r.
skala 1:2000

LEGENDA	
	tereny rolno-spożywcze (rolnictwo ogólnokształcące)
	tereny zielone (parki, ogrody, tereny rekreacyjne)
	tereny zabudowy mieszkaniowej (mieszkalnictwo ogólnokształcące)
	drogi i drogi powiatowe
	tereny wodne (stagnujące, płynące)
	tereny przemysłowe i usługowe
	tereny leśne
	tereny sportowe i rekreacyjne
	tereny cmentarne
	tereny placów publicznosci
	linie energetyczne i telekomunikacyjne
	linie graniczne i podziałowe
	inne strefy i tereny specjalnego przeznaczenia



Wzrost w skali 1:50000 (stan na 30 września 2016 r.)

Adres: 00-000	MIĘDZYRZECZE GOSKOWY	Wielkość: 1:2000	Wzrost: 1:50000
Przebieg: 00-000	00-000	00-000	00-000
Plan: 00-000	MUCHOWIEC	00-000	00-000

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/327/16
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Muchowiec.

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

W związku z brakiem uwag wniesionych podczas wyłożenie 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 Nr XXIV/327/16
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 30 sierpnia 2016 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Muchowiec, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg gminnych publicznych.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji o których mowa w § 1 będą:

- 1) Środki własne gminy;
- 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) Środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) Kredyty bankowe;
- 5) Emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust.1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin