



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 października 2022 r.

Poz. 4839

UCHWAŁA NR L/675/22 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 27 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE – obszar A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXVII/492/17 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r., Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowolesie – obszar A zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

Rozdział 1.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu:

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) granice stref ochronnych cmentarza;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

3. Wymiary linii zabudowy oraz szerokości dróg w liniach rozgraniczających określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz zewnętrznych obiektów pomocniczych: szklarni i przybudówek;
- 6) usługi nieuciążliwe – usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych i których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne.**

§ 5. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystyki – oznaczone symbolem MN/UT;

- 3) tereny zabudowy pensjonatowej – oznaczone symbolem MLP;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – oznaczone symbolem M/U;
- 5) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej – oznaczony symbolem U/M;
- 6) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
- 7) tereny usług kultu religijnego – oznaczone symbolem UKR;
- 8) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
- 9) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 10) teren obsługi gospodarki rolnej – oznaczony symbolem RU;
- 11) elektroenergetyka - oznaczone symbolem E;
- 12) zaopatrzenie w wodę - oznaczony symbolem W;
- 13) teren cmentarza - oznaczony symbolem ZC;
- 14) tereny lasów i zadrzewień – oznaczone symbolem ZL;
- 15) tereny zalesień - oznaczone symbolem ZLD;
- 16) tereny rolne – oznaczone symbolem R;
- 17) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS;
- 18) droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczona symbolem KDZ;
- 19) droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona symbolem KDL;
- 20) publiczny ciąg pieszo-jezdny – oznaczony symbolem KDX;
- 21) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg;
- 22) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
- 23) teren obsługi komunikacji - oznaczony symbolem KSU.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojeżdź, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy; w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zakaz stosowania w nowej zabudowie dachów o połaciach mijających się w pionie lub w poziomie na wysokości kalenicy.

5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. W granicach terenów MN/UT, MLP i M/U ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

3. W granicach terenów: RM, M/U i RU ustala się zakaz prowadzenia hodowli zwierząt o wskaźniku DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) większym niż zaliczonym zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenie RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach MN/UT i MLP – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach M/U, U/M, U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenach US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. W granicach obszaru specjalnej ochrony przyrody sieci NATURA 2000 „Wzgórza Strzebińskie” (PLH020074) obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.

6. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.

3. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą kościół parafialny p.w. Św. Marcina, wpisany do rejestru zabytków architektury i budownictwa nr A/1318/505/W z dnia 30.04.83 i cmentarz przykościelny, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) obowiązują uwarunkowania i nakazy zgodne z wpisem do rejestru zabytków;
- 2) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną;

3) ustala się pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym z zachowaniem historycznego rozplanowania założenia i jego zabudowy, w tym w szczególności: budynku kościoła, ogrodzenia, bramy, obiektów sztuki sepulkarnej i zieleni;

4) ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół zabudowy.

4. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;

2) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;

3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;

4) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;

5) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;

6) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;

7) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;

9) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglonym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

10) w obiektach historycznych, które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu, należy stosować odpowiednie historyczne pokrycie dachu;

11) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie miejscowości;

12) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;

13) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);

14) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z wykonanych z monolitycznych przęsł betonowych oraz blaszanych garaży i budynków gospodarczych;

15) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych blaszanych garaży i obiektów gospodarczych;

16) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nieeksponowanych; wysokość silosów i zbiorników na materiały masowe nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;

17) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;

18) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

5. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny i obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny miejscowości,
 - b) kaplica – kostnica przy cmentarzu kościelnym,
 - c) mur cmentarny wokół kościoła z bramą,
 - d) zespół folwarczny nr 39 w skład którego wchodzi: dom, oficyna mieszkalna, stajnia I, stajnia II, stodoła I, stodoła II, budynek gospodarczy,
 - e) zagroda nr 31 – dom, obora, stodoła,
 - f) zagroda nr 34 – dom, obora, stodoła,
 - g) budynki mieszkalne oznaczone numerami administracyjnymi 3, 6, 8, 9, 17, 21, 24, 24a, 26, 30, 33,
 - h) kuźnia ob. remiza;
- 2) dla terenów i obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę budynków; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
 - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*),
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego.

6. Dla założenia sakralnego obejmującego kościół parafialny p.w. Św. Marcina ustala się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej, w której obowiązują następujące wymagania:

- 1) priorytet działań konserwatorskich;
- 2) zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu – dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji lub zabezpieczeniu przed zniszczeniem;
- 3) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych: klasy zbiorczej KDZ, klasy lokalnej KDL i publicznych ciągów pieszo-jezdnym KDX obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

- 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) w granicach terenów MN/UT i MLP:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej = 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej bliźniaczej = 500 m²,
 - c) dla zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej = 1200 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej = 500 m²;
- 2) w granicach terenów M/U i U/M = 1000 m²;
- 3) w granicach terenów U, UP i US = 500 m²;
- 4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m².

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

- 1) w granicach terenów MN/UT i MLP:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej = 20 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej = 18 m,
 - c) dla zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej = 20 m,
 - d) dla zabudowy usługowej = 18 m;
- 2) w granicach terenów M/U i U/M = 20 m;
- 3) w granicach terenów U, UP i US = 20 m;
- 4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60^o do 120^o.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV o szerokości 5m od osi linii licząc w każdą stronę;
- 2) w pasach technologicznych ograniczonego zagospodarowania ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
 - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Strefa ochronna cmentarza:

- 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe;
- 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

3. W granicach terenów zaopatrzenia w wodę oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W i 2W obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zakaz zabudowy na terenach:

- 1) oznaczonych symbolami od 1R do 28R;
- 2) oznaczonych symbolami od 1ZL do 10ZL;
- 3) oznaczonych symbolami od 1ZLd do 12ZLD.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy: zbiorczej KDZ, lokalnej KDL i drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie, w tym również w zabudowie zagrodowej,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde 35 m² powierzchni zabudowy w zabudowie letniskowej i rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde:
 - 25 m² powierzchni użytkowej usług handlu, gastronomii, w hotelach, pensjonatach i innych obiektach obsługi turystyki,
 - 30 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług stanowiących przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające,
 - d) 5 miejsc parkingowych na każde 100 miejsc użytkowników na terenie usług sportu i rekreacji US,
 - e) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,
 - f) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
 - g) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym z wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500kW oraz z urządzeń innych niż wolno stojące, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach inwestorów.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500kW.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolami od 1RM do 6RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) agroturystyka;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,

- b) maksymalny = 0,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 6) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 55°,
 - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - c) budynki gospodarcze i garaże:
 - dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o spadkach nie mniejszych niż 5° w budynkach o wysokości nie większej niż 4,5 m;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągów piezo-jezdnych KDX,
 - c) 6 m – 10 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych 5WS.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/UT do 8MN/UT.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej;
- 3) usługi turystyki, z wyłączeniem możliwości lokalizacji hoteli lub moteli.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleni urządzona;
- 4) parkingi;
- 5) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) budynki przeznaczone na pobyt czasowy w zabudowie letniskowej i rekreacji indywidualnej typu wolno stojącego;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 1,00;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,50;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 9 m,
 - poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 12 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 7) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45°,
 - c) budynki gospodarcze i garaże:
 - dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o spadkach nie mniejszych niż 5° w budynkach o wysokości nie większej niż 4,5 m;
- 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 0 m - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - c) 6 m – 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych 5WS.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglстым.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego;
- 2) 500 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 1200 m² pod zabudowę letniskową i rekreacji indywidualnej;
- 4) 500 m² pod zabudowę usług turystyki oraz usług nieuciążliwych;
- 5) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzone.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy pensjonatowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MLP do 7MLP.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
- 2) zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej;
- 3) usługi turystyki i rekreacji, w tym: hotelarstwo, gastronomia, pola biwakowe, kempingi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) zieleń urządzone;
- 3) parkingi;
- 4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,20;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 6) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - c) budynki gospodarcze i garaże:
 - dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 55°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o spadkach nie mniejszych niż 5° w budynkach o wysokości nie większej niż 4,5 m;
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 5°;
- 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1- 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
- c) 4 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1500 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) 1200 m² pod zabudowę letniskową i rekreacji indywidualnej;
- 3) 1500 m² pod zabudowę usług turystyki i rekreacji;
- 4) 500 m² pod zabudowę usług nieuciążliwych;
- 5) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleni urządzonej.

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M/U do 14M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa, w tym usługi komercyjne i publiczne;
- 4) dodatkowo w granicach terenu 13M/U zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) wyłącznie w granicach terenów 12M/U i 13M/U: obiekty sportowo-rekreacyjne, w tym: ujeżdżalnie koni, place zabaw;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny: 0,50;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) w granicach terenów od 1M/U do 11M/U oraz 14M/U wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
 - b) w granicach terenów 12M/U - 13M/U wysokość zabudowy nie większa niż 13 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - w granicach terenów od 1M/U do 11M/U oraz 14M/U nie może przekraczać dwóch,
 - w granicach terenów 12M/U i 13M/U nie może przekraczać trzech;
- 6) geometria dachów:
- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
- 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) 0 m - 14 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - c) 0 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - d) 0 m - 11 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX,
 - e) 6 m - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
 - f) 10 m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych 3WS.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) 1200 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową jednorodzinną z usługami;
 - 3) 500 m² pod zabudowę usługową;
 - 4) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 20. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa;
- 4) zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny: 0,50;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

5) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;

6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 5 m - 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX,
- b) 0 m - 8 m od linii rozgraniczających terenu od strony północnej, od strony terenu 8WS.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 21. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 4U.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokale mieszkalne, stanowiące nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,80;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 55°,
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 55°;

6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2- 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- b) 4 m - 11 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1200 m² pod zabudowę usługową;
- 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zielenią urządzone.

§ 22. Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKR.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa kultu religijnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,14,
- b) maksymalny = 0,20;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 %;

- 4) gabaryty i wysokość zabudowy: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy;
- 5) geometria dachów: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu;
- 6) obowiązują ograniczenia w zabudowie terenu oraz rozbudowie zabytkowego kościoła parafialnego p.w. Św. Marcina, wpisanego do rejestru zabytków architektury i budownictwa decyzją nr A/1318/505/W z dnia 30.04.83, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stosowania udokumentowanego historycznie pokrycia dachu.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 23. Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 2UKR.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa kultu religijnego, w tym:

- 1) zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją kultu religijnego;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego (dom parafialny, dom klasztorny, dom pielgrzyma);
- 3) usługi związane z kultem religijnym.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi;
- 3) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 0,35;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 50°;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX,
- b) 10 m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych 5WS.

4. Ustala się stosowania pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 24. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP i 2UP.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi publiczne w zakresie: kultury, oświaty, ochrony zdrowia, administracji, poczty i łączności;
- 2) teren 2UP: ochrona przeciwpożarowa – remiza straży pożarnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokale mieszkalne;
- 2) usługi sportu, turystyki i rekreacji;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,80;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 55°;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 25. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1US i 2US.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa sportu i rekreacji,

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) parkingi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,20;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,10;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

- 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - c) 8 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych 5WS.

4. Dopuszcza się dowolny materiał pokrycia dachów z wyłączeniem niemalowanej blachy.

5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 26. Wyznacza się teren obsługi gospodarki rolnejznaczony na rysunku planu symbolem 1RU.

1. Przeznaczenie podstawowe: produkcja rolna w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) agroturystyka;
- 2) ujeżdżalnie koni;
- 3) stawy hodowlane;
- 4) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,0,
 - b) maksymalny = 0,30;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 13 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,
 - c) wysokość budowli nie większa niż 18 m;
- 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 27. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami 1E i 2E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,80;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,8;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;

5) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;

6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 28. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami 1W i 2W.

1. Przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w wodę.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,20;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie większa niż 6 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 4 m - 12 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

b) 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 29. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,01;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,01;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, z dopuszczeniem dominanty w formie wieży o wysokości maksymalnej 16 m;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 55°;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- b) 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowym kolorze ceglasmym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 30. Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 10ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 31. Wyznacza się tereny zalesień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZLD do 12ZLD.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) lasy i zadrzewienia;
- 2) tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z hodowlą ryb, melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 32. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 28R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z hodowlą ryb, melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 33. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 13WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne).

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych oraz budowę przepustów i przejazdów na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 34. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 25 m (zgodnie z rysunkiem planu).

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 35. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 34 m (zgodnie z rysunkiem planu).

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 36. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX do 7KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 37 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 37. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 21KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 2 m do 19 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 38. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 12KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 39. Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem od 1KSU.

1. Przeznaczenie podstawowe: parking naziemny.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

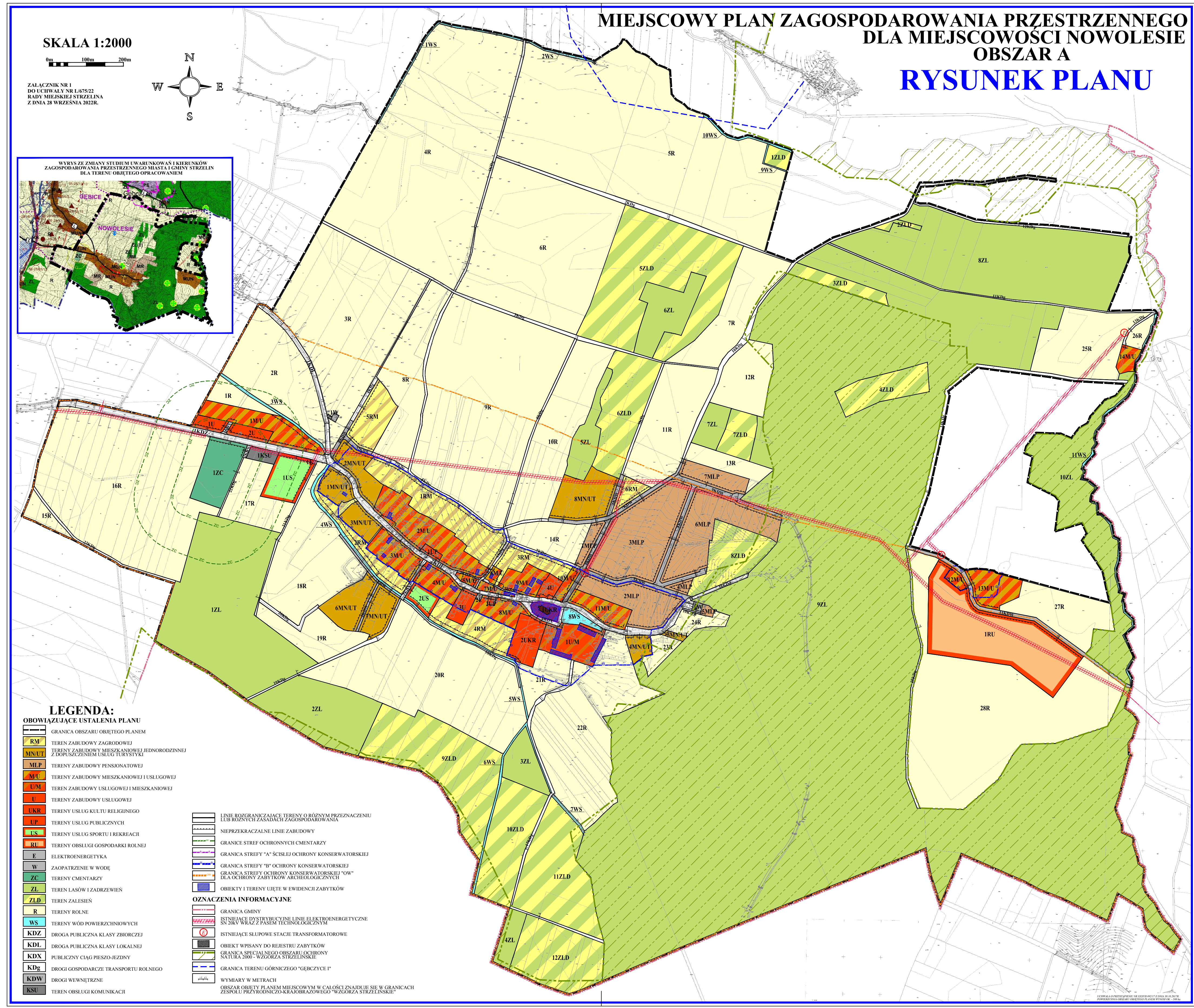
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
Ireneusz Szalajko



Załącznik nr 2 do uchwały nr L/675/22
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 27 września 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości NOWOLESIE inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie
z przepisami o finansach publicznych

§ 1. 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

Załącznik nr 3 do uchwały nr L/675/22
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 27 września 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE
podczas wyłożenia do publicznego wglądu
(wyłożenie w dniach od 8 sierpnia do 30 sierpnia 2022.,
składanie uwag do dnia 13 września 2022 r.)

1. Wnoszący uwagę: L. B., Gospodarstwo Rolne Mikoszków sp. z o. o.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr: 280/1, 12/1, 259/1, 261, obręb geodezyjny Nowolesie.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu:
 - a) dz. 280/1 :R – tereny rolnicze.
 - b) dz. 12/1, 259/1, 261: ZL – lasy i zadrzewienia, ZLD – zalesienia, WS – wody powierzchniowe,
- 3) Treść uwagi:

Uwzględnić do przeznaczenia podstawowego tereny sportu i rekreacji oraz zabudowę związaną z działalnością rolniczą dla terenów R, zlikwidować zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, dopuścić do przeznaczenia tereny upraw rolnych, łąk, ogrodów, sadów oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa.
- 4) Rozpatrzenie: uwagi uwzględnione w zakresie dopuszczonym ustaleniami studium, ze względu na konieczność powtórzenia części procedury opiniowania, uzgadniania i wyłożenia do publicznego wglądu obszar objęty planem zostanie podzielony na część A i B.

2. Wnoszący uwagę: L. B., Gospodarstwo Rolne Mikoszków sp. z o. o.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr: 280/2, 284, obręb geodezyjny Nowolesie.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu:
 - a) dz. 280/2 : M/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
 - b) dz. 284: RU- obsługa gospodarki rolnej, R – tereny rolne.
- 3) Treść uwagi:
 - a) dz. 284:

1RU, 28R - uwzględnić do przeznaczenia podstawowego tereny sportu i rekreacji, zabudowę związaną z działalnością rolniczą, agroturystykę,

28R - dopuścić zabudowę związaną z działalnością rolniczą i zagrodową oraz realizacji obiektów stanowiących zaplecze sanitarne i techniczne tych obiektów (szatnie, widownie, pomieszczenia gospodarcze na sprzęt), dopuścić dodatkowo instalacje fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi dla terenu 1RU=MUN.
 - b) dz. 280/2:

Uwzględnić do przeznaczenia podstawowego tereny sportu i rekreacji (obecnie w zapisach projektu planu przewidzianą jako przeznaczenie uzupełniające), dopuścić do przeznaczenia podstawowego zabudowę zagrodową wraz z zabudową gospodarczą, istniejącą i projektowaną zabudowę usługową i produkcyjną - dla terenu 13 M/U=MUN, dopuścić dodatkowo instalacje fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi dla terenu 13 M/U=MUN
- 4) Rozpatrzenie:

ad a) nie uwzględnić w zakresie ujęcia w przeznaczeniu podstawowym 1RU i 28R terenów sportu i rekreacji jako niezgodnych z funkcją rolniczą oraz dla terenu 28R zabudowy związanej z działalnością rolniczą i agroturystyką. Uwaga dot. dopuszczenia lokalizacji instalacji fotowoltaicznych jest bezprzedmiotowa ponieważ projekt planu dopuszcza takie instalacje.

ad b) nie uwzględnić w zakresie ujęcia w przeznaczeniu podstawowym 13M/U terenów sportu i rekreacji oraz zabudowy produkcyjnej,

uwzględnić dla terenu 13M/U w przeznaczeniu podstawowym zabudowę zagrodową. Uwaga dot. dopuszczenia lokalizacji instalacji fotowoltaicznych jest bezprzedmiotowa ponieważ projekt planu dopuszcza takie instalacje.

3. Wnoszący uwagę:

1) Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr: 57, 37 i 38, obręb geodezyjny Nowolesie.

2) Symbol terenu w projekcie planu: R – tereny rolnicze.

3) Treść uwagi:

Połowa powierzchni dz. 57 znajduje się na glebach klasy IV o średniej przydatności dla rolnictwa – wnoszę uwagę o braku przekształcenia działki z rolnej na inny typ użytkowania. Ta sama uwaga dotyczy dz. 37 i 38, których część jest sklasyfikowana jako gleby IV, V oraz VI klasy. Działki nr 37 i 38 również nie zostały przekształcone w inny typ użytkowania. Jako poparcie wnoszonych uwag podaję fakt, że gleby o podobnej lub niższej wartości zostały w projekcie planu przekształcone z rolnych w inny typ użytkowania np. działki nr 210, 211 i 212 z glebą klasy IV i V oraz część działki 284 z glebą klasy III.

4) Rozpatrzenie: uwaga nieuwzględniona.

Przeznaczenie działek nr 37, 38 i 57 na cele nierolnicze (inny typ użytkowania według złożonej uwagi) jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelin.

Wprawdzie studium dopuszcza korektę linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o maksymalnie 50 m w terenie, lecz usytuowanie ww działek znacznie przekracza ten parametr w odniesieniu do rysunku studium. Wskazane w uwadze jako przykład działki nr 210, 211 i 212 zostały przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystyki zgodnie w wymaganiami studium. Wskazana część działki nr 284 na gruncie klasy III została przeznaczona na cele obsługi gospodarki rolnej (produkcja rolna w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych) na podstawie złożonego wniosku, przy czym funkcja obsługi gospodarki rolnej nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego klasy III na cele nierolnicze.

Załącznik nr 4 do uchwały nr L/675/22

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 27 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**