



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 6 maja 2024 r.

Poz. 2793

### UCHWAŁA NR LXXIII/931/24 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 23 kwietnia 2024 r.

#### **sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ – 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 2023 r. poz. 40, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), w związku z art. 67 ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr V/44/19 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelina” przyjętego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016r., Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ – 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.

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

**§ 3. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 8) 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, rampy i 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;
- 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 – oznaczony 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 – oznaczony symbolem U;
- 6) tereny usług turystyki – oznaczony symbolem UT;
- 7) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
- 8) teren eksploatacji złoża – oznaczony symbolem PG;
- 9) elektroenergetyka - oznaczone symbolem E;
- 10) kanalizacja - oznaczony symbolem K;
- 11) teren infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem TI;
- 12) teren zieleni urządzonej z obsługą komunikacji- oznaczony symbolem ZP/KS;
- 13) teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP;
- 14) teren zieleni izolacyjnej - oznaczony symbolem ZI;
- 15) tereny lasów i zadrzewień – oznaczone symbolem ZL;
- 16) tereny zalesień - oznaczone symbolem ZLD;
- 17) tereny rolne – oznaczone symbolem R;
- 18) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS;
- 19) droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczona symbolem KDZ;
- 20) droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona symbolem KDL;
- 21) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 22) publiczny ciąg pieszo-jezdny– oznaczony symbolem KDX;
- 23) publiczny ciąg pieszy– oznaczony symbolem KX;
- 24) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.
- 25) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
- 26) teren obsługi komunikacji - oznaczony symbolem KS/U.

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 oraz kształtowania krajobrazu.

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 istniejącej zabudowy, 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.

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 zabudowy zagrodowej RM dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt gospodarskich o obsadzie nie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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 i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenach UT – 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 zespół dworski (w tym: dwór, spichlerz, oborę, stodoła, wozownia, gołębnik i kurnik, fragmenty ogrodzenia zespołu z bramą, park naturalistyczny), wpisany do rejestru zabytków architektury i budownictwa nr A/1381/1629 z dnia 12.04.1966, 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) należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny oraz jego poszczególne komponenty;
- 4) nowa zabudowa możliwa jest jedynie w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy folwarcznej;
- 5) realizowana zabudowa winna nawiązywać do lokalnej historycznej zabudowy w zakresie dotyczącym: sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów;
- 6) należy zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów;
- 7) ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;
- 8) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- 9) ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla terenu parku w zespole dworskim ustala się:
  - a) należy zachować historyczny układ i kompozycję zieleni,
  - b) ustala się prymat wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną,
  - c) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy z wyjątkiem odtworzenia udokumentowanych nieistniejących historycznych obiektów,
  - d) ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie założenie parkowe,
  - e) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, w tym konstrukcji wieżowych i masztów,
  - f) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z wykonanych z monolitycznych przęsł betonowych.

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 ceglastym, 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 nieekspozowanych; 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) budynki wchodzące w skład zespołu pałacowego: spichlerz, oborę, stodoła, wozownia, gołębnik i kurnik, fragmenty ogrodzenia zespołu z bramą, park naturalistyczny,
  - c) zagroda nr 28 przy wapiennikach: wapiennik I z murem, wapiennik II, dom przy wapiennikach, komórki gospodarcze przy domu,
  - d) budynki mieszkalne oznaczone numerami administracyjnymi 5, 20,
  - e) kuźnia przy drodze do Kazanowa;
- 2) dla terenów i obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania 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. 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 przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych: klasy zbiorczej KDZ, klasy lokalnej KDL, klasy dojazdowej KDD i publicznych ciągów pieszojezdnych KDX i publicznych ciągów pieszych KX 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.

2. W granicach obszaru objętego planem znajduje się złożo granitu „Gębczyce”, dla którego ustanowiony został teren górniczy i obszar górniczy „Gębczyce I” – eksploatacja złoża oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w granicach terenu górniczego i obszaru górniczego „Gębczyce I” zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 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 wolnostojącej = 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej = 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej = 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy usługowej = 500 m<sup>2</sup>;
- 2) w granicach terenów UT = 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w granicach terenów M/U = 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) w granicach terenów U i UP = 500 m<sup>2</sup>;
- 5) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i parkingi = 4 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

- 1) w granicach terenów MN/UT i MLP:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej = 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 UT = 30 m,
- 3) w granicach terenów M/U = 20 m,
- 4) w granicach terenów U i UP = 20 m,
- 5) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i parkingi = 2 m.

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

**§ 12.** Szczegółne 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 5 m 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. Ustala się zakaz zabudowy na terenach:

- 1) oznaczonym symbolem 1ZP/KS;
- 2) oznaczonych symbolami od 1R do 22R;
- 3) oznaczonych symbolami od 1ZL do 15ZL;
- 4) oznaczonych symbolami od 1ZLD do 6ZLD.

### § 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 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów w zabudowie letniskowej i rekreacji indywidualnej,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każde:
    - 25 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów: usług handlu, gastronomii, w hotelach, pensjonatach i innych obiektach obsługi turystyki,
    - 30 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów pozostałych usług stanowiących przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające,
  - d) 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów na terenie eksploatacji złoża PG oraz dla agroturystyki,
  - e) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach 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 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 wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500kW oraz z urządzeń innych niż wolnostojące, 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 5%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolami od 1RM do 7RM.

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 w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,35;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 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) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 55°,

b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

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 18MN/UT.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi turystyki, z wyłączeniem możliwości lokalizacji hoteli lub moteli;

3) zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nieuciążliwe;

2) obiekty i urządzenia towarzyszące;

3) zieleń urządzona;

4) parkingi;

5) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;

2) budynki przeznaczone na pobyt czasowy w zabudowie letniskowej i rekreacji indywidualnej typu wolnostojącego;

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 1,00;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25;

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: 10 m, z zastrzeżeniem turet trzeci,
- poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 12 m, z zastrzeżeniem turet trzeci,
- 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: 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;

8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 3 - 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

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 ceglonym.

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 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) 1200 m<sup>2</sup> pod zabudowę letniskową i rekreacji indywidualnej;
- 3) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usług turystyki oraz usług nieuciążliwych;
- 4) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleni urządzonej.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy pensjonatowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MLP do 9MLP.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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 urządzona;
- 3) parkingi;
- 4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;
- 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 10 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) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 55°,
  - b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 55°;
- 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 2- 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

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 ceglonym.

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 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) 1200 m<sup>2</sup> pod zabudowę letniskową i rekreacji indywidualnej;
- 3) 1500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usług turystyki i rekreacji;
- 4) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usług nieuciążliwych;
- 5) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M/U do 5M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa zagrodowa w istniejących gospodarstwach rolnych;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi;
- 4) zielenie urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego 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) wysokość zabudowy nie większa niż 10 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 35° do 45°,
    - budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°,
  - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
    - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
    - budynki usługowe, 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 nieprzekraczalnie linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

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 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) 1200 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową jednorodzinną z usługami;
- 3) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
- 4) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

**§ 20.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokale mieszkalne, stanowiące nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej zabudowy;
- 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 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,

c) ustala się zachowanie udokumentowanej historycznie wysokości obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków;

5) geometria dachów:

- a) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 55°, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°,
- c) ustala się zachowanie udokumentowanej historycznie geometrii dachów obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków;

6) 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;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

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.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi publiczne w zakresie: kultury, oświaty, w tym świetlica wiejska;
- 2) usługi sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 0,40;

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

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 55°;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 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.

**§ 22.** Wyznacza się tereny usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UT do 5UT.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi rekreacji i turystyki: gastronomia, pola biwakowe, kempingi;
- 2) w granicach terenu 1UT dodatkowo hotelarstwo.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) handel detaliczny;
- 2) usługi sportu i rekreacji;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,70;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35;

- 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: 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 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

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

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

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
- 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleni urządzoną.

**§ 23.** Ustala się teren eksploatacji złoża granitu oznaczony symbolem 1PG.

1. Przeznaczenie podstawowe: eksploatacja złoża granitu, w tym:

- 1) wyrobiska i zwałowiska nadkładu i odpadów wydobywczych;
- 2) zaplecze administracyjne i techniczne, magazynowanie, przeróbka i obróbka surowca, obsługa transportowa i załadunek.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna = 0,
  - b) maksymalna = 0,20;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 5%;
- 3) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12 m;
- 4) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 20 m;
- 5) gabaryty obiektów – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie form dachów i rodzajów ich pokrycia.

4. Kierunek rekultywacji: leśny, wodny lub rolny.

5. Eksploatację złoża należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w granicach terenu górniczego i obszaru górniczego „Gębczyce I” zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami od 1E do 4E.

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.

**§ 25.** Wyznacza się tereny kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolami od 1K do 4K.

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

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

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.

**§ 26.** Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1TI.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) 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 0,6;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%;

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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

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

**§ 27.** Wyznacza się teren zieleni urządzonej z obsługą komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP/KS.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) obsługa komunikacji publicznej – przystanek;
- 3) parkingi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

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

**§ 28.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZP do 5ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) plenerowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) małe obiekty usługowe lub sanitarne, związanych z przeznaczeniem podstawowym, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>;
- 2) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację małych obiektów usługowych lub sanitarnych, o następujących parametrach:
  - a) wysokość obiektów nie większa niż 3,5 m,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25 m<sup>2</sup>;
- 2) geometria dachu: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 55°.

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

5. Odległości zabudowy od granic terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

**§ 29.** Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZI i 2ZI.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń o charakterze izolacyjnym, minimalizująca uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności wydobywczej oraz ruchu komunikacyjnego dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zwałowiska nadkładu i odpadów wydobywczych;
- 2) zaplecze administracyjne i techniczne, nie związane z bezpośrednią przeróbką i załadunkiem urobku;
- 3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna = 0,
- b) maksymalna = 0,20;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 10%;
- 3) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 9 m;
- 4) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 20 m;
- 5) gabaryty obiektów – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie form dachów i rodzajów ich pokrycia.

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.

**§ 30.** Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 15ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.

2. Przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe.

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

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.

**§ 31.** Wyznacza się tereny zalesień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZLD do 6ZLD.

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna, 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 zabudowy.

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.

**§ 32.** Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 22R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna, 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 zabudowy.

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:

- 1) w granicach terenów: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS dodatkowo niekubaturowe urządzenia związane z rekreacją oraz wędkarstwem: plaże, pomosty, altany;
- 2) 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 tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ.

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 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 oznaczone 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 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 dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 5KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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 zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 37.** Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDX do 3KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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.

**§ 38.** Wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KX i 2KX.

1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 39.** Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 10KDg.

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

**§ 40.** 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 zgodnie z rysunkiem planu.
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.

**§ 41.** Wyznacza się tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1KS/U i 2KS/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) parkingi;
  - 2) usługi obsługi rekreacji i turystyki: gastronomia, handel detaliczny – wyłącznie w granicach terenu 1KS/U.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleni urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,40;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%;
  - 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: 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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 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.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

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

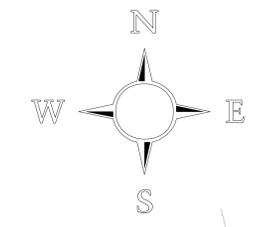
§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:  
**Ireneusz Szalajko**

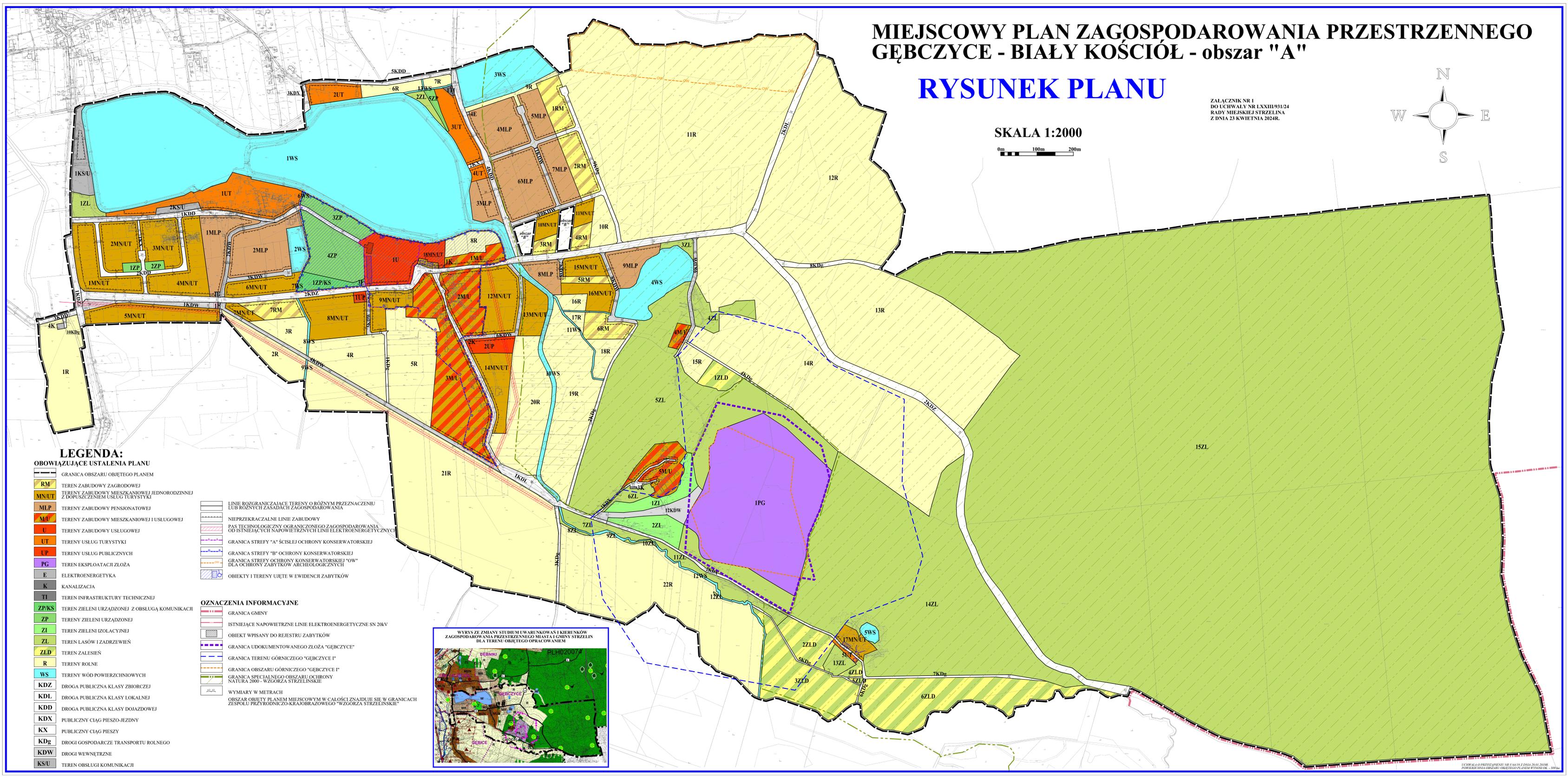
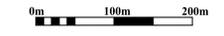
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GĘBCZYCE - BIAŁY KOŚCIÓŁ - obszar "A"

## RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXXIII/931/24  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA  
Z DNIA 23 KWIEŚNIA 2024R.



SKALA 1:2000

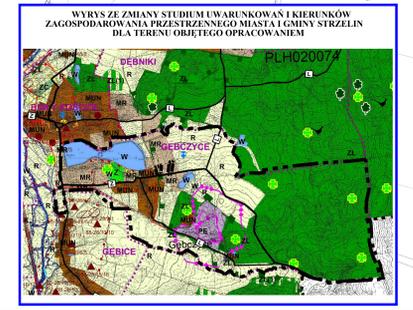


### LEGENDA:

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - MN/UT TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG TURYSTYKI
  - MLP TERENY ZABUDOWY PENSIONATOWEJ
  - M/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
  - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - UT TERENY USŁUG TURYSTYKI
  - UP TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
  - PG TEREN EKSPLOATACJI ZŁOŻA
  - E ELEKTROENERGETYKA
  - K KANALIZACJA
  - TI TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - ZP/KS TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z OBSŁUGĄ KOMUNIKACJI
  - ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - ZI TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
  - ZL TEREN LASÓW I ZADRZEWIŃ
  - ZLD TEREN ZALESIEŃ
  - R TERENY ROLNE
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
  - KDZ DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ
  - KDL DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
  - KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
  - KDX PUBLICZNY CIĄG PIESZO-JEZDNY
  - KX PUBLICZNY CIĄG PIESZY
  - KDg DROGI GOSPODARCZE TRANSPORTU ROLNEGO
  - KDW DROGI WEWNĘTRZNE
  - KSU TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- GRANICA STREFY "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY I TERENY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW

- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- GRANICA GMINY
  - ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20KV
  - OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA "GĘBCZYCE"
  - GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "GĘBCZYCE I"
  - GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "GĘBCZYCE I"
  - GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY NATURA 2000 - WZGORZA STRZELIŃSKIE
  - WYMIARY W METRACH
  - OBZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH ZESPÓŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "WZGORZA STRZELIŃSKIE"



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIII/931/24  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia 23 kwietnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**  
**GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ – obszar A 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 LXXIII/931/24  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia 23 kwietnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ – obszar A**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**  
**(I wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia do 29 sierpnia 2023 r.,**  
**składanie uwag do dnia 12 września 2023r.)**

1. Wnoszący uwagę: osoby fizyczne.

1) Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr: 223, 230 i 229/2, obręb geodezyjny Gębczyce.

2) Symbol terenu w projekcie planu:

6RM, 7RM – tereny zabudowy zagrodowej,

16R, 17R – tereny rolne

3) Treść uwagi (skrót):

Proszę o wprowadzenie zmian w mpzp i uwzględnić zmianę przeznaczenia działek rolnych na działki budowlane, numery działek: 223, 230 i 229/2, obręb Gębczyce.

4) Rozpatrzenie: uwaga nieuwzględniona w części.

Nieuwzględnia się złożoną uwagę w zakresie dotyczącym części działki nr 223 oraz działek 230 i 229/2 – wskazane działki lub ich części obejmują grunty rolne klas RIIIb i ŁIII, wymagające uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W ramach procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ uzyskano wcześniej tzw. „zgodę rolną” dla areалу 2,0204 ha chronionych gruntów rolnych spośród wnioskowanych 3,8535 ha gruntów rolnych. Wystąpienie z nowym „wnioskiem rolnym” o kolejne grunty rolne przy znacznej powierzchni niezabudowanych gruntów rolnych posiadających wcześniejsze „zgody rolne” skutkowało by przedłużeniem procedury sporządzania planu miejscowego bez faktycznej możliwości uzyskania pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII/931/24

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 23 kwietnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**