

UCHWAŁA NR -----
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA -----

w 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 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 Strzelin” przyjętego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016r., Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 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.

Rozdział I

§ 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) 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 II 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 dojść, 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.
 4. W granicach obszaru specjalnej ochrony przyrody sieci NATURA 2000 „Wzgórza Strzelińskie” (PLH020074) obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.
 5. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” – 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, stodołę, 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 przęsła 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 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 przeseł 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 pieszo-jezdnym 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 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej = 500 m²,
 - c) dla zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej = 1200 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej = 500 m²;
 - 2) w granicach terenów UT = 1500 m²,
 - 3) w granicach terenów M/U = 1000 m²,
 - 4) w granicach terenów U i UP = 500 m²,
 - 5) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni 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 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 urządzoną i parkingi = 2 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 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 m² powierzchni obiektów w zabudowie letniskowej i rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde:
 - 25 m² powierzchni obiektów: usług handlu, gastronomii, w hotelach, pensjonatach i innych obiektach obsługi turystyki,
 - 30 m² powierzchni obiektów pozostałych usług stanowiących przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające,
 - d) 1 miejsce parkingowe na 50 m² 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, rozsącanie 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 III 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 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 jednorodziną;
 - 2) 1200 m² pod zabudowę letniskową i rekreacji indywidualnej;
 - 3) 500 m² pod zabudowę usług turystyki oraz usług nieuciążliwych;
 - 4) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 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 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 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 jednorodziną;
 - 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 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) zielenią urządzoną.
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 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 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 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 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 urządzone.

§ 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 urządzone.
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 połąci 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 urządzone.
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 ceglastym.
 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.

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 usługową;
 - 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń 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) zieleń 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) zieleni urządzonej.
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) zieleni urządzonej.
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) zieleń urządzona;
- 2) plenerowe urządzenia sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) małe obiekty usługowe lub sanitarne, związanych z przeznaczeniem podstawowym, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 25m²;
 - 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 15 m²;
 - 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 uciążliwość 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 oznaczony 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 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 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 ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

Rozdział IV 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

Załącznik nr 2
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia -----

ROZSTRZYGNIECIE

**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 -----
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia -----

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ – obszar A
podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

.....
.....
.....
.....

**Załącznik nr 4
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia -----**

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

Plik GML.

Uzasadnienie

do uchwały nr -----

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia -----

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ – obszar A sporządzony został na podstawie uchwały 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.
2. Projektem planu objęto grunty położone w obrębach geodezyjnych Gębczyce oraz Biały Kościół, o łącznej powierzchni około 510 ha.
3. W granicach sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ obowiązują następujące plany miejscowe:
 - 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gębczyce, uchwalony uchwałą Nr XV/176/2003 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 18 grudnia 2003r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 23 z dnia 6.02.2004 r., poz. 418;
 - 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gębczyce (dz. nr 167, 176/2, 231/1), uchwalony uchwałą Nr XXXIX/324/13 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 marca 2013 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 8.07.2013 r., poz. 4185, zmieniony uchwałą Nr XLII/361/13 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 25 czerwca 2013r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 8.07.2013 r., poz. 4186.
4. Projekt planu 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 2016r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.977, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r., poz. 1094, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587). Ze względu na wskazane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu lokalizacje 2 płątów chronionego siedliska przyrodniczego 6510 (niżowe i górskie łąki świeże użytkowane ekstensywnie) i tym samym brakiem możliwości uzgodnienia projektu planu z przeznaczeniem terenów odpowiadającym przeznaczeniu w obecnie obowiązującym planie miejscowym, obszar objęty planem został podzielony na 2 obszary: A i B, przy czym obszar B złożony z 2 wydzielonych terenów na których wskazano lokalizacje płątów chronionego siedliska przyrodniczego 6510 będzie procedowany na dalszym etapie prac projektowych odrębnym trybem.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z

2023 r., poz. 977, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV oraz gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Gębzyce.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony przyrody sieci NATURA 2000 „Wzgórza Strzelińskie” (PLH020074) - obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych,
 - b) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.,
 - c) ustalenia planu miejscowego określają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - d) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - e) do projektu planu miejscowego uzyskano decyzje:

- Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DN.tr.602.67.2021 z dnia 10.01.2022 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 2,0204 ha gruntów rolnych.
 - Ministra Klimatu i Środowiska nr DLL-WNL.8130.25.2022.MP z dnia 17.05.2022 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 3,2254 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.
- f) dla gruntów rolnych położonych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów i terenów ujętych w ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru objętego planem. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego ustalono: strefę „A:” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego, strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
- a) w granicach obszaru objętego planem znajduje się złoża granitu „Gębczyce”, dla którego ustanowiony został teren górniczy i obszar górniczy „Gębczyce I” – eksploatację złoża oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w granicach terenu górniczego „Gębczyce I” należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - b) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów:
 - na terenie RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
 - na terenach MN/UT i MLP – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - na terenach M/U, U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - na terenach UT – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie już zagospodarowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Gębczyce oraz istniejącej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z wnioskami właściciela terenu oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej zostały zamieszczone w prasie lokalnej („Słowo Regionu Strzelińskiego” z dn. 29.05.2019 r.) i wywieszane na tablicach ogłoszeń (w dniach od 29 maja do 19 czerwca 2019 r.) zgodnie z wymaganiami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, ze zm.),
 - b) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj do dnia 19.06.2019 r.) złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.). Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin.
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej we wsi Gębzyce sieci wodociągowej.
 - 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
 - 14) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie zostały złożone wnioski osób fizycznych; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu.
 - 15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 16) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych.
 - 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
 - 18) nowa zabudowa została wyznaczona wśród wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Gębzyce; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘBCZYCE – BIAŁY KOŚCIÓŁ – obszar A jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Strzelin”, przyjętą uchwałą nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 grudnia 2015 r.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
- 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
- 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
- 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej.