

/projekt/
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Głęboka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku uchwałą Nr LXVI/841/23 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 24 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Głęboka, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Głęboka nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Strzelin uchwalonego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.).

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Głęboka, zwany dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej;
- 7) cały obszar znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.

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

§4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż przed nią nie należy sytuować obiektów budowlanych; przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz od strony terenów podlegających ochronie akustycznej dopuszcza się w szczególności: remonty, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych nie powodujące zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację dojazdów, podziemnych obiektów

budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, małej architektury, zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych na odległość do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, taras, podest oraz lokalizację obiektów budowlanych za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych wydawaną w trybie art. 43 ust 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn zm.);

- 2) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na terenie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć sposób lub sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami podstawowymi terenów;
- 6) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;
- 7) urządzeniach i obiektach pomocniczych - należy przez to rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa, dojazdy, dojścia, miejsca parkowania, zieleni urządzonej;
- 8) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im symbole przeznaczenia:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) **US-UK** – tereny usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **KK-ZD** – tereny komunikacji kolejowej i szynowej lub ogrodów działkowych;
- 7) **KK-KP** – teren komunikacji kolejowej i szynowej lub komunikacji pieszo-rowerowej;
- 8) **I-ZP** – teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej.

§6. 1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia i obiekty pomocnicze można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego; dopuszcza się ich realizację na działkach odrębnych w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%.

2. Plan wyznacza tereny: 1KDD, 1KK-KP, 1US-UK, 2US-UK, 1I-ZP przeznaczone wyłącznie na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

§7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§8. 1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§9. 1. Teren objęty planem częściowo znajduje się 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.

2. W przypadku odkrycia na terenie objętym planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizacja inwestycji na terenie objętym planem nie powinna oddziaływać na siedliska roślin i zwierząt podlegających ochronie.

3. Teren objęty planem nie jest położony w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa dolnośląskiego. Dla terenu objętego planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

4. Teren objęty planem nie jest zaliczony do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajduje się w granicach udokumentowanych złóż i wód podziemnych, nie jest ustanowiony terenami górniczymi, nie znajduje się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajduje się w strefach ochronnych wód otwartych, nie jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

§10. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

§11. 1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.

4. Tereny oznaczone symbolami 1MN, 1MW kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

5. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 39 uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania drogi. Teren 1MN-U, 2MN i 3MN należy chronić przed hałasem poprzez zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

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

- nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz powinna nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- w nowej zabudowie lub przebudowywanej należy stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w matowym kolorze ceglastym;
- ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. siding, blacha), ustala się elewacje tynkowane lub ceglane; należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, w odcieniach bieli, rozbielonych piasków i beżu;
- ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z wykonanych z monolitycznych przęseł betonowych oraz blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

2. Ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej obejmującą teren wschodniej części działki nr 9, który stanowi zaplecze historycznego układu ruralistycznego północnej części wsi Głęboka, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- nowa zabudowa powinna zostać dostosowana do krajobrazu kulturowego wsi oraz powinna być spójna z obiektami o tradycyjnych, lokalnych formach;
- ustala się dachy strome dwuspadowe, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.

3. Dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” 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.

4. W granicach planu nie występują wskazane w studium obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§13. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń i podziału.

2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:

- minimalna powierzchnia działki – 20 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 20 000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 140 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 6.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§14. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518). Budowy i przebudowy zjazdów podlegają przepisom określonym w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.).

2. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem planuje się: istniejącymi zjazdami z drogi krajowej nr 39 oraz zjazdami z drogi dojazdowej 1KDD.

§15. Dopuszcza się na terenie objętym planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

§16. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód;
- 2) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 3) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetyczne określone w przepisach odrębnych; W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) Na terenie planu należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);
- 6) Ścieki bytowe należy odprowadzać do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych; Dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 7) Na terenie planu ustala się zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu: na powierzchni biologicznie czynnej, do zbiorników wód opadowych i roztopowych oraz do dołów chłonnych lub do cieku, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu, spowalniających odpływ do odbiornika oraz do szczelnych systemów kanalizacyjnych. Konieczne jest spełnienie wymogów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. 2019 poz. 1311);
- 8) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 9) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.

§17. 1. Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.).

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych.

3. Na wszystkich terenach oznaczonych US potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, należy zapewnić minimum pięć miejsc postojowych na jednym terenie.

4. Potrzeby parkingowe dla terenu 1I-ZP należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, należy zapewnić minimum jedno miejsce postojowe.

Rozdział 7.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§18. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów.

§19. Na terenach objętych planem obowiązuje:

1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy tych budynków powinny być dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni, dopuszcza się do 40 % powierzchni kondygnacji budynku pokrycie dachem płaskim od 0 stopni do 15 stopni, z zastrzeżeniem ustaleń w §12.

2) Dla pozostałych rodzajów budynków, ustala się dachy płaskie, strome (jednospadowe lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe), łukowe, kopułowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 80 stopni, z zastrzeżeniem ustaleń w §12.

§20. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 1MN-U

§21. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej;
- przeznaczenie wykluczone: tereny gospodarowania odpadami; zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§22. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MN-U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,0 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15;
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 1,0;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.
- 2) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 3) Na terenie dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, garaży i parkingów w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni terenów musi być mniejszy niż – 40%.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki oznaczonych symbolami 1US-UK, 2US-UK

§23. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1US-UK, 2US-UK przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;;

- przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej.

§24. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1US-UK, 2US-UK** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 6,0 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 11,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,25;
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 0,5;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.
- 2) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 3) Dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci, urządzeń infrastruktury technicznej w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni terenów 1US-UK, 2US-UK musi być mniejszy niż – 40%.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN

§25. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN**, przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej.

§26. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MN, 2MN, 3MN**, ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 10 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 14 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15;
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 2,0;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7;
- 2) Na każdej działce budowlanej powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na przeznaczenie uzupełniające musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 3) Na wszystkich terenach MN dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW

§27. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1MW** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej.

§28. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MW** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 2) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 15 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 14 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,15;
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 2,0;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7;
- 4) Na każdej działce budowlanej powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na przeznaczenie uzupełniające musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

- 5) Na wszystkich terenach MW dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji kolejowej i szynowej lub ogrodów działkowych oznaczonego symbolem 1KK-ZD, 2KK-ZD, 3KK-ZD

§29. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KK-ZD, 2KK-ZD, 3KK-ZD, przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej i szynowej lub ogrodów działkowych;
- przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej.

§30. Na terenach oznaczonym symbolami przeznaczenia **1KK-ZD, 2KK-ZD, 3KK-ZD**, ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Dla każdego terenu obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 11 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,50;
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,05 do 0,2;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,2;

§31. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji kolejowej i szynowej lub komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem 1KK-KP

§32. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KK-KP** przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej i szynowej lub komunikacji pieszo-rowerowej.

§33. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD

§34. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

§35. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 1I-ZP

§36. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1I-ZP** przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;

§37. Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,00;
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 1,0;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.

DZIAŁ III.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 16.
Ustalenia końcowe

§38. Dla terenów przeznaczonych na cele publiczne uchwala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. Dla pozostałych terenów objętych ustaleniami planu ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§40. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Strzelin.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina