



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 3 października 2014 r.

Poz. 2158

### UCHWAŁA NR XXXIII/285/2014 RADY GMINY LUBRZA

z dnia 23 września 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi LUBRZA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379 i 768) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz uchwałą nr XI/76/08 Rady Gminy Lubrza z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubrza, po stwierdzeniu uchwałą nr XXXIII/284/2014 z dnia 23 września 2014 r., że projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza”, Rada Gminy Lubrza uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lubrza, zwany dalej planem, obejmuje obszar zabudowany wsi wraz z przyległymi terenami rolnymi, o granicach określonych na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiący załączniki nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody, ponieważ brak jest form ochrony przyrody na obszarze objętym planem;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ takie obszary i tereny nie występują na obszarze objętym planem;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

- 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak pomników zagłady na obszarze objętym planem;
- 10) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, ze względu na brak potrzeby takich regulacji, z wyjątkiem warunków sytuowania i gabarytów obiektów służących reklamie.

**§ 2.1.** Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) symbole literowe lub liczbowo-literowe terenów;
- 3) granice ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego;
- 4) budynki istotne dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego;
- 5) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
- 6) miejsca eksponowane w widoku;
- 7) budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy;
- 8) pojedyncze drzewa i szpalery drzew objęte ochroną ustaleniami planu;
- 9) planowane zadrzewienia przeciwoerozyjne i glebochronne;
- 10) strefa ochrony historycznej dominanty przestrzennej;
- 11) budynki objęte ochroną konserwatorską ustaleniami planu;
- 12) stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską ustaleniami planu;
- 13) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 14) linie zabudowy - obowiązujące;
- 15) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 16) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu budynku;
- 17) tereny zagrożone lokalnymi podtopieniami;
- 18) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 19) strefa ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wyznaczona od linii kolejowej;
- 20) granica terenu pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 21) granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 22) rezerwy terenu pod rozbudowę powiatowej drogi publicznej oraz budowę dróg gminnych.

2. Oznaczenia graficzne rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

§ 4. Następujące pojęcia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) **akcent architektoniczny** – charakterystyczna część budynku wyróżniająca się z otoczenia formą architektoniczną lub wysokością, koncentrująca uwagę obserwatorów, w tym szczególnie wieżyczki i sterczyny;
- 2) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych, a także garaż i wiata garażowa usytuowana na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 3) **budynek pomocniczy** – budynek biurowy, socjalny lub usługowy na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący obsłudze zakładu, na terenie którego jest usytuowany;
- 4) **budynek techniczny** – budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi, technicznymi lub magazynowymi, a także wiata o takim sposobie użytkowania na terenach zabudowy usługowej lub techniczno-produkcyjnej, służący potrzebom zakładu, na którego działce jest usytuowany;
- 5) **dach:**
  - a) **płaski** – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż  $15^{\circ}$ , w tym także dach odwrócony i dach zielony,
  - b) **niski** – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od  $15^{\circ}$  i mniejszym niż  $35^{\circ}$ ,
  - c) **wysoki** – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
- 6) **dach o połaciach symetrycznych** – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, łamany dach polski, łukowy i walcowy, z wyjątkiem dachu półszczytowego;
- 7) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wyróżniającą się wysokość, wielkość lub formę architektoniczną, stanowiący punkt orientacyjny na obszarze objętym planem;
- 8) **działalność obniżająca standard użytkowania i zagospodarowania terenu** – działalność gospodarcza niezaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
  - a) wymagająca sytuowania budowli i przechowywania lub składowania na otwartym terenie urządzeń, sprzętu, materiałów lub substancji, związanych z prowadzoną działalnością,
  - b) wymagająca obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t,
  - c) będąca źródłem emisji odorów;
- 9) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego lub jej część, położona w liniach rozgraniczających terenu;
- 10) **front działki** – część działki położona pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę;
- 11) **garaż:**
  - a) **wbudowany** – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielone boksy garażowe lub wydzielone stanowiska do garażowania samochodów, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej,
  - b) **zamknięty** – wolnostojący, jednokondygnacyjny budynek z jednym lub wieloma wydzielonymi boksami lub stanowiskami garażowymi;
- 12) **hipermarket** – obiekt handlu detalicznego, jednokondygnacyjny w całości lub w części dwukondygnacyjny, o powierzchni sprzedaży większej niż  $2000 \text{ m}^2$ , mieszczący w sobie sklep samoobsługowy z przewagą artykułów spożywczych i codziennego użytku, zajmujący do 50% powierzchni sprzedaży, oraz zespół wydzielonych sklepów (butików) wyspecjalizowanych w sprzedaży różnorodnych towarów, a także mieszczący inne niż handel detaliczny usługi;
- 13) **mikroinstalacja OZE** – urządzenia fotowoltaiczne lub fototermiczne, wytwarzające energię elektryczną lub/i ciepło z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego, o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż  $100 \text{ kW}_{\text{el}}$ , spełniające jednocześnie następujące warunki:

- a) wytworzona w urządzeniach energia elektryczna lub ciepło zostaną zużyte na potrzeby własne wytwórcy (energetyka prosumencka), z dopuszczeniem sprzedaży nadwyżek do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV;
  - b) wytwarzanie energii lub/i ciepła w urządzeniach nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów odrębnych ustawy o swobodzie działalności gospodarczej i nie powoduje zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w świetle przepisów odrębnych ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
  - c) urządzenia nie stanowią instalacji zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 14) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta nie jest równoległa do drogi;
- 15) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynków, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do drogi z zastrzeżeniem, że linia ta:
- a) nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, ganków i zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji i innych, podobnych części budynku,
  - b) jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych, pomocniczych i technicznych, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 16) **mała biogazownia** - biogazownia rolnicza o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 150 kW<sub>el</sub>, wytwarzająca biogaz rolniczy w rozumieniu przepisów odrębnych Prawa energetycznego, wraz z połączoną z nią instalacją do magazynowania biogazu rolniczego;
- 17) **obiekt dysharmonijny** – obiekt, który funkcją, formą, gabarytami, użytymi materiałami elewacyjnymi lub stanem technicznym narusza walory kulturowe lub ład przestrzenny otoczenia;
- 18) **obszar przestrzeni publicznej** – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 19) **parking otwarty** – jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania samochodów, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi;
- 20) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 21) **przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania** - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca starannego zagospodarowania i wyposażenia terenu, uwzględniającego walory kulturowe i krajobrazowe otoczenia, przy zachowaniu spójnych form i wysokiej jakości elementów małej architektury i oświetlenia oraz nawierzchni z materiałów naturalnych lub szlachetnych, zróżnicowanych rysunkiem, barwą i fakturą;
- 22) **przeznaczenie terenu** – forma zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie kategorii lub rodzaju przeznaczenia terenu;
- 23) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia uzupełniającego lub wzbogacającego przeznaczenie podstawowe terenu, niezmiennające charakteru jego zabudowy i zagospodarowania, które można sytuować na zasadach ustalonych w przepisach szczegółowych planu;
- 24) **przydomowa oczyszczalnia ścieków** – oczyszczalnia ścieków o wydajności nie większej niż 5 m<sup>3</sup> na dobę, zapewniająca odbiór i oczyszczenie ścieków bytowych pochodzących wyłącznie z budynku mieszkalnego jednorodzinne, wielorodzinne lub budynku mieszkalnego wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej;
- 25) **reklama** – każdy obiekt służący reklamie, z wyjątkiem szyldów sklepów i przedsiębiorstw oraz tablic informacyjnych;
- 26) **sieci uzbrojenia** - przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, z wyjątkiem urządzeń melioracji szczegółowych;

- 27) **szczególne wymagania architektoniczne** – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i kompozycyjnych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie na elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 28) **szpaler drzew** – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg/ulic oraz w miejscach zjazdów na działkę lub teren;
- 29) **teren** - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 30) **trasa rowerowa** – droga dla rowerów, rozumiana zgodnie z prawem o ruchu drogowym, zapewniająca bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca spójny ciąg wydzielonych ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, pasów dla ruchu rowerów itp.;
- 31) **wymiana budynku** – odbudowa istniejącego, wcześniej rozebranego lub zniszczonego budynku, a także budowa nowego budynku w miejscu oraz o gabarytach i parametrach ustalonych w przepisach szczególnych planu;
- 32) **wskaźnik intensywności zabudowy** – iloraz sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków i powierzchni działki budowlanej;
- 33) **wskaźnik zabudowy** – wskaźnik wyrażający procentowy udział łącznej powierzchni zabudowy budynków, w powierzchni działki;
- 34) **wysokość** – to pionowa odległość mierzona od poziomu terenu dla:
  - a) budynków - do górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu dachu) lub do kalenicy dachu,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów telekomunikacyjnych - do najwyższego położonego punktu obiektu;
- 35) **zieleń towarzysząca** - zieleń ozdobna i komponowana towarzysząca zabudowie, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

#### § 5. Ustala się granice:

- 1) terenu pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obejmującej budowę gminnych dróg publicznych, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 3KDL, 3KDD i 4KDD;
- 3) inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, obejmującej budowę obwodnicy Prudnika w ciągu drogi krajowej DK 41 relacji Nysa – Prudnik – Trzebina – Granica Państwa, o parametrach drogi klasy głównej (G);
- 4) terenów służących organizacji imprez masowych, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu usług edukacji i wychowania, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UO.

## **Rozdział 2 Przeznaczenie terenów**

### § 6.1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolami:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejące (§ 36-38),
  - b) MNp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - planowane (§ 39),
  - c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§ 40),
  - d) MZ – tereny zabudowy mieszkaniowej wiejskiej (§ 41-42),
  - e) MP – tereny zabudowy mieszkaniowo-rzemieślniczej (§ 43-44),
  - f) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§ 45);
- 2) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami:
  - a) U – tereny zabudowy usługowej (§ 46-49),

- b) UK – teren usług kultury (§ 50),
  - c) UO – tereny usług edukacji i wychowania (§ 51),
  - d) UC – tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (§ 52);
- 3) użytkowane rolniczo, oznaczone symbolami:
- a) RR – tereny rolnicze (§ 53-54),
  - b) RZ – tereny użytków zielonych (§ 55),
  - c) RM – tereny zabudowy zagrodowej (§ 56),
  - d) RP – teren obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych (§ 57);
- 4) zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczone symbolami:
- a) PP - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (§ 58),
  - b) PU – tereny magazynowo-usługowe (§ 59);
- 5) zieleni i wód, oznaczone symbolami:
- a) ZZ - tereny zadrzewień i zalesień (§ 60-61),
  - b) ZP - tereny zieleni urządzonej (§ 62-63),
  - c) ZC - teren cmentarza (§ 64),
  - d) WS - tereny wód powierzchniowych (§ 65);
- 6) komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami:
- a) KDG - tereny dróg publicznych głównych (§ 66),
  - b) KDZ - tereny dróg publicznych zbiorczych (§ 67),
  - c) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych (§ 68-70),
  - d) KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych (§ 71-74),
  - e) KDP - tereny dróg publicznych pieszych (§ 75),
  - f) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 76-81),
  - g) E – tereny urządzeń elektroenergetycznych (§ 82).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, szczegółowe przeznaczenie oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania ustala się w przepisach szczegółowych planu.
- § 7.1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:
- 1) **zabudowa mieszkaniowa**, obejmująca następujące rodzaje przeznaczenia:
- a) **mieszkania funkcyjne** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w który są wbudowane,
  - b) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego, lub zespół takich budynków,
  - c) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego, lub zespół takich budynków,
  - d) **zabudowa zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynek lub powierzchnie przeznaczone na stałe lub czasowe zamieszkanie ludzi takie jak dom dziecka, dom spokojnej starości, dom rencistów, dom zakonny, internat, bursa oraz inne, o podobnym charakterze;

**2) zabudowa usługowa**, obejmująca następujące rodzaje przeznaczenia:

- a) **bezpieczeństwo publiczne** – należy przez to rozumieć budynki lub powierzchnie wykorzystywane przez straż gminną lub straż pożarną,
- b) **biura** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie związane z administracją, funkcjonowaniem organizacji, pomocą społeczną, zarządzaniem, doradztwem, biznesem, finansami, ubezpieczeniami, pośrednictwem, archiwizowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem danych, działalnością wydawniczą i medialną, reklamą, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, działalnością wydawniczą lub mediami, obsługą socjalną, pocztowo-telekomunikacyjną, finansową, obsługą nieruchomości, a także agencje ochrony, biura projektów, prawnicze, notarialne, biura podróży, biura i agencje turystyczne, informacji turystycznej oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem usług drobnych,
- c) **gastronomia** – należy przez to rozumieć restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody oraz inne o podobnym charakterze, także wraz z usługami cateringowymi,
- d) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie służące sprzedaży detalicznej, z wyjątkiem handlu pojazdami, handlu detalicznego materiałami budowlanymi i masowymi, handlu związanego z obsługą rolnictwa, bazaru, targowiska i stacji paliw,
- e) **obsługa zwierząt** – należy przez to rozumieć poradnie, przychodnie, lecznice i kliniki weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt oraz szkoły tresury zwierząt,
- f) **opieka zdrowotna** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie zakładów opieki zdrowotnej otwartej (ambulatoryjnej), zgodnie z przepisami o zakładach opieki zdrowotnej, a także zapewniające stacjonarne i całodobowe świadczenia opiekuńcze, pielęgnacyjne, paliatywne, hospicyjne, rehabilitacji leczniczej oraz inne, zgodnie z przepisami o działalności leczniczej,
- g) **plenerowe obiekty kultury** - należy przez to rozumieć otwarte obiekty służące organizacji imprez kulturalnych takie jak muszle koncertowe, amfiteatr oraz inne, o podobnym charakterze,
- h) **rekreacja** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie umożliwiające odnawianie sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej, takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness i jogi,
- i) **rozrywka** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności rozrywkowej, takie jak sale taneczne, salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, kawiarnie internetowe, z wyjątkiem sezonowych usług rozrywki,
- j) **sezonowe usługi rozrywki** – należy przez to rozumieć powierzchnie służące sezonowej lokalizacji cyrku, wesołego miasteczka, lunaparku oraz innych urządzeń rozrywkowych, stanowiących tymczasowe obiekty budowlane,
- k) **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, introligatorskich, internetowych, pogrzebowych, wykonywania pieczętek oraz inne o podobnym charakterze, a także punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego,
- l) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak indywidualne praktyki lekarskie, weterynaryjne, usługi projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej,
- m) **usługi edukacji i wychowania** – należy przez to rozumieć publiczne i niepubliczne szkoły i przedszkola, a także inne formy wychowania przedszkolnego i żłobki,
- n) **usługi kształcenia** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie konferencyjne oraz wykorzystywane do prowadzenia kursów i szkoleń, a także wykorzystywane przez niepubliczne placówki edukacji i wychowania, artystyczne i specjalistyczne, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i szkół tresury zwierząt,
- o) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć budynki lub powierzchnie służące kulturze, sztuce lub wystawiennictwu, takie jak sale koncertowe, muzea, sale wystawowe, kina, galerie sztuki, izby regionalne,

biblioteki, czytelnie, centra informacyjne, domy kultury, świetlice, kluby i inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem usług kultu religijnego,

- p) **usługi kultu religijnego** – należy przez to rozumieć budynki sakralne, z wyjątkiem budynków towarzyszących takich jak plebanie, domy parafialne i katechetyczne,
- q) **usługi sportu** - należy przez to rozumieć kryte w całości lub części obiekty sportowe, z wyjątkiem sportów motorowych,
- r) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotel, motel, pensjonat, zajazd, gościniec, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne, schronisko młodzieżowe, dom kolonijny oraz inne służące zakwaterowaniu turystów, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych takich jak pola namiotowe, pola karawaningowe, pola i miejsca biwakowe oraz campingi;

3) **użytki rolnicze**, obejmujące następujące rodzaje przeznaczenia:

- a) **agroturystyka** – należy przez to rozumieć działalność usługowo-turystyczną prowadzoną przez rolników indywidualnych na terenie rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolną od podatku dochodowego od osób fizycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podatków od osób fizycznych,
- b) **obsługa rolnictwa** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie obsługi rolnictwa i gospodarki polowej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego,
- c) **produkcja rolna** – należy przez to rozumieć obiekty produkcji zwierzęcej, roślinnej lub grzybów, takie jak ферmy chowu i hodowli zwierząt oraz gospodarstwa ogrodnicze, szkółkarskie i inne, służące bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych, za dział specjalny,
- d) **uprawy rolne** – należy przez to rozumieć grunty orne, sady i plantacje wraz z drogami rolniczymi oraz urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,
- e) **użytki zielone** – należy przez to rozumieć łąki trwałe i pastwiska trwałe wraz z drogami rolniczymi oraz urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,
- f) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowanego, służącą wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;

4) **zabudowa techniczno-produkcyjna**, obejmująca następujące rodzaje przeznaczenia:

- a) **bazy maszyn** – należy przez to rozumieć bazy komunalne, budowlane, transportowe, spedycyjno-transportowe, spedycyjne oraz obsługi zieleni,
- b) **handel hurtowy** – należy przez to rozumieć budynki lub powierzchnie odsprzedaży towarów innym jednostkom handlu hurtowego lub detalicznego oraz innym użytkownikom, a także handel detaliczny materiałami masowymi i budowlanymi, paszami i nawozami,
- c) **handel pojazdami** – należy przez to rozumieć budynki lub powierzchnie sprzedaży lub wynajmu pojazdów samochodowych, ciągników, maszyn budowlanych i rolniczych,
- d) **naprawa pojazdów** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie usług w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów,
- e) **obsługa pojazdów** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie usług w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak stacje kontroli pojazdów, diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie i pomoc drogowa, z wyjątkiem stacji paliw,
- f) **obsługa podróży** – należy przez to rozumieć miejsce obsługi podróży (MOP), rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne,



- g) **produkcja drobna** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej, przetwórczej lub usługowej zakładu rzemieślniczego (np. stolarskiego, tartaczego, ślusarskiego, kamieniarskiego, piekarniczego, cukierniczego) oraz zakładu drobnej produkcji innych wyrobów, rozmaitych wyrobów, artykułów i sprzętu,
  - h) **produkcja energii** – należy przez to rozumieć produkcję materiałów energetycznych z biomasy oraz biogazownie rolniczą,
  - i) **produkcja** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności produkcyjnej, wytwórczej i przetwórczej, sklasyfikowanej w PKD do przetwórstwa przemysłowego, w wyjątkiem produkcji wyrobów farmaceutycznych, chemikaliów i wyrobów chemicznych oraz produkcji energii,
  - j) **składy i magazyny** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane do składowania i magazynowania, sortowania lub konfekcjonowania,
  - k) **stacje paliw** – należy przez to rozumieć stacje paliw płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie baz i stacji paliw płynnych, na których dokonuje się detalicznej sprzedaży paliw, także z towarzyszącą obsługą pojazdów;
- 5) **zielen i wody**, obejmujące następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
- a) **cmentarze** – należy przez to rozumieć cmentarze wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyjątkiem cmentarza dla pochówku zwierząt,
  - b) **lasy i zalesienia** – należy przez to rozumieć lasy, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach,
  - c) **urządzenia sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji takie jak boiska, korty tenisowe, skocznie, ścieżki rowerowe, rolkowe i hipiczne, ścieżki zdrowia, sztuczne tory przeszkód, ściany wspinaczkowe, lodowiska odkryte oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem tras sportów motorowych,
  - d) **wody** – należy przez to rozumieć śródlądowe wody powierzchniowe płynące i stojące oraz sztuczne zbiorniki wodne wraz urządzeniami wodnymi,
  - e) **zielen izolacyjna** – należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni wysokiej i średniowysokiej, zapewniającej ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami, oraz urządzenia ochrony akustycznej takiej jak wały ziemne, ekrany akustyczne itp. także wraz z urządzeniami przeciwpożarowymi, w tym szczególnie przeciwpożarowymi zbiornikami wodnymi,
  - f) **zielen parkowa** – należy przez to rozumieć parki o zieleni komponowanej wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku codziennego i elementami małej architektury,
  - g) **zielen urządzona** – należy przez to rozumieć skwery i zieleńce wraz z urządzeniami rekreacji codziennej i utrzymania porządku (placyki gospodarcze, trzepaki, miejsca czasowego gromadzenia odpadów bytowych);
- 6) **komunikacja i infrastruktura techniczna**, obejmujące następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
- a) **droga publiczna** - należy przez to rozumieć publiczną drogę lub ulicę, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych,
  - b) **droga piesza** – należy przez to rozumieć ogólnodostępną drogę dla ruchu pieszych, z dopuszczeniem ruchu rowerów,
  - c) **droga wewnętrzna** – należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych,
  - d) **trasy rekreacyjne** – należy przez to rozumieć szlaki turystyczne, trasy spacerowe, a także trasy rowerowe i hipiczne,
  - e) **urządzenia parkowania** – należy przez to rozumieć parking otwarty, z wyjątkiem parkingu dla samochodów ciężarowych,
  - f) **urządzenia parkowania samochodów ciężarowych** – należy przez to rozumieć jednopoziomowy, odkryty zespół miejsc parkingowych dla samochodów o masie powyżej 3,5 t, w tym dla samochodów przewożących ładunki niebezpieczne,

- g) **urządzenia elektroenergetyczne** – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN/nn,
- h) **maszt telekomunikacyjny** – należy przez to rozumieć wolnostojące maszty i konstrukcje stacji bazowych telefonii komórkowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- i) **urządzenia gospodarki odpadami** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie związane ze skupem, zbiórką lub czasowym składowaniem odpadów pochodzących ze zbiórki selektywnej, stanowiących surowce wtórne, z wyłączeniem innych form gospodarki odpadami obejmujących segregację, przeładunek, przeróbkę, recycling, obróbkę, unieszkodliwianie i składowanie odpadów oraz demontaż pojazdów zużytych.

2. Na terenach, o których mowa § 6 ust. 1, zakazuje się sytuowania kategorii lub rodzajów przeznaczenia innych, niż ustalone w przepisach szczegółowych planu, zdefiniowanych w ust. 1.

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8.1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony ład przestrzennego:

- 1) zakazuje się sytuowania:
    - a) budynków rekreacji indywidualnej oraz sezonowych baz turystycznych takich jak pola namiotowe, pola karawaningowe, pola i miejsca biwakowe oraz campingi,
    - b) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2m, liczonej od kalenicy dachu;
  - 2) przy nadbudowie, rozbudowie i przebudowie budynków:
    - a) mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, segmenty budynku nie muszą być lustrzanym odbiciem, przy czym należy zachować dla obu segmentów jednakowe wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej i do kalenicy dachu oraz jednolity rodzaj i kolor elewacji oraz pokrycia dachu,
    - b) dach rozbudowy budynku mieszkalnego i usługowego należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego, wyjątkiem dachów płaskich;
  - 3) w kolorystyce budynków stosować:
    - a) na ścianach elewacji - odcienie kolorów pastelowych, z wyjątkiem koloru różowego, zielonego i niebieskiego,
    - b) na pokryciach dachów - odcienie koloru czerwonego, brązowego lub czarnego, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 5 lit. a;
  - 4) zakazuje się:
    - a) stosowania na elewacji budynków mieszkalnych i usługowych materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu „siding”, stłuczki szklanej, fajansowej i lusterek,
    - b) wygradzania frontu działek ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych lub blachy oraz powierzchni ażurowej mniejszej niż 50% i wysokości większej niż 1,6 m, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1PP, 2PP i RP.
2. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące zasady sytuowania reklam, szyldów i tablic informacyjnych:
- 1) z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych i szyldów, niestanowiących reklamy w rozumieniu §4 pkt 25:
    - a) na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, w rejonie wejścia poniżej dolnej krawędzi okien piętra, przy zachowaniu ujednoczonych gabarytów, formy i stylu,
    - b) o łącznej powierzchni do 10% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane, oraz nie więcej niż 50% tafli szyby, w przypadku sytuowania ich na szybach witryn i okien jako namalowanych lub naklejanych;
  - 2) z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się sytuowanie reklam:
    - a) wolnostojących na działce, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na niej, z wyjątkiem terenów położonych w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego,
    - b) świetlnych, wyłącznie na budynkach,
    - c) o powierzchni od 2 m<sup>2</sup> do 6 m<sup>2</sup>;

3) zakazuje się sytuowania reklam, tablic informacyjnych i szyldów:

- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, MNp, 1RR, 2RR, RZ, ZZ, UK i ZC,
- b) na elewacjach budynków zabytkowych, o których mowa w § 15-16, z wyjątkiem reklam tymczasowych umieszczonych na rusztowaniach w czasie wykonywania robót budowlanych,
- c) na budynku, w sposób przesłaniający okna, detale architektoniczne oraz jako podwieszonych do balkonów i wykuszy,
- d) bliżej niż 1 m od trasy rowerowej,
- e) na ogrodzeniach i elementach małej architektury,
- f) na drzewach oraz w promieniu rzutu ich korony.

3. Z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, na obszarze objętym planem nowe działki należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:

- a) min. 800 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) min. 600 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
- c) min. 400 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bliźniaczej lub szeregowej,
- d) min. 1200 m<sup>2</sup> – dla zabudowy zagrodowej oraz dla zabudowy mieszkaniowej z rzemiosłem lub usługami,
- e) min. 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy usługowej,
- f) min. 1500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy techniczno-produkcyjnej;

2) szerokość frontu działki powinna wynosić:

- a) min. 25 m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) od 18 m do 30 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
- c) od 6 m do 18 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bliźniaczej lub szeregowej,
- d) od 20 m do 40 m – dla zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej z rzemiosłem lub usługami,
- e) min. 18 m – dla zabudowy usługowej,
- f) min. 25 m dla zabudowy techniczno-produkcyjnej;

3) kąt położenia granicy nowej działki, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odchylenia o 30°.

4. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 3, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub نارoznym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu oraz sytuowania urządzeń sieci uzbrojenia.

**§ 9.1.** Obejmuje się ochroną tereny położone w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego „owalnicy”, rozwiniętego w układ „widlicy”, usytuowanego na osi kompozycyjnej jaką stanowi dolina rzeki Lubrzanka.

2. Na terenach położonych w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego:

- a) wrzecionowato wygiętych ulic Wolności (2KDL) i Nowej Naprawy (1KDD) wraz z ich poprzecznymi powiązaniem,
- b) kompozycji tradycyjnego sposobu sytuowania zabudowy na działce na rzucie litery „I”, „L” lub „U”, wokół wewnętrznego podwórza,
- c) budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego, w tym szczególnie budynków mieszkalnych i mieszkalno-gospodarczych pochodzących przed 1945 roku;

- 2) dopuszcza się rozbiórkę budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym, pod warunkiem wymiany budynku;
- 3) w celu podniesienia rangi przestrzennej, przyrodniczej i społecznej terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU, 1U i 2U, nakazuje się:
  - a) zwiększenie udziału usług i zieleni towarzyszącej oraz udziału przestrzeni ogólnodostępnych,
  - b) zwiększenie udziału miejsc i obiektów reprezentacyjnych o wysokich walorach użytkowych i estetycznych;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1MZ nowe budynki, sytuowane na linii zabudowy charakterystycznej dla budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego, należy dostosować do cech budynków, o których mowa w pkt 1 lit. c, w zakresie sposobu usytuowania, gabarytów i wysokości, geometrii i pokrycia dachu, sposobu sytuowania kalenicy oraz kompozycji elewacji;
- 5) w budynkach istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego oraz innych budynkach sytuowanych na linii zabudowy charakterystycznej dla nich, należy stosować:
  - a) jako materiał wykończeniowy ścian zewnętrznych tynk i cegłę, a na dachach budynków pokrycie ceramiczne lub z materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
  - b) otwory okienne w układzie pionowym, a w przypadku układu poziomego wewnętrzne podziały pionowe, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
  - c) detale architektoniczne w formie opasek otworów okiennych i drzwiowych oraz gzymsów międzykondygnacyjnych;
- 6) nawierzchnie dróg projektować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) urządzenia techniczne i budowlane nie mogą szpecić i zakłócać układu przestrzennego.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1MZ, zakazuje się wydzielania nowych działek usytuowanych w całości przed linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu.

**§ 10.1.** Na rysunku planu ustala się miejsca eksponowane w widoku, istotne dla kompozycji układu przestrzennego wsi, zamykające osie widokowe oraz kształtujące narożniki urbanistyczne.

2. W miejscach eksponowanych w widoku, o których mowa w ust. 1:

- 1) dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 2) architekturę budynków gospodarczych, pomocniczych i technicznych należy dostosować do budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 3) dopuszcza się sytuowanie na budynkach akcentów architektonicznych.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego**

**§ 11.1.** Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury drogowej i sieci uzbrojenia;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, z wyjątkiem linii kolejowych, infrastruktury drogowej i sieci uzbrojenia.

2. W działalności gospodarczej stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne:

- 1) minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, w szczególności rozwiązania ograniczające emisję hałasu, wibracji i promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska.

**§ 12.1.** Na obszarze objętym planem stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające niską emisję do powietrza, w szczególności w zasilaniu energetycznym budynków, produkcji rolnej oraz w gospodarce komunalnej:

- 1) stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne, zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń;
- 2) wykorzystać energię geotermalną lub energię promieniowania słonecznego, wytworzoną w mikroinstalacji OZE.
  2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:
    - 1) 1MN, 2MN, 3MN, MNp i 2MZ - jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - 2) MW – jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
    - 3) 1MZ i RM – jest terenem zabudowy zagrodowej;
    - 4) 1MP, 2MP, MU – jest terenem mieszkaniowo-usługowym;
    - 5) 1UO i 2UO – jest terenem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
    - 6) 1ZP - jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym.

3. Budynki lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami, położone w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania dróg głównych, wynoszącego 100 m od krawędzi jezdni drogi 1KDG oraz 40 m od krawędzi jezdni drogi 2KDG, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

4. Dla ochrony wód i ziemi, na obszarze objętym planem, nakazuje się:

- 1) uszczelnienie powierzchni, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, zabezpieczenie ich przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe oraz wyposażenie w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;
- 2) zabezpieczenie miejsc czasowego gromadzenia odpadów przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko;
- 3) zachowanie i odtworzenie obudowy biologicznej na otwartych odcinkach koryta rzeki Lubrzanka, oznaczonej symbolem 1WS i 2WS, ograniczającej spływy powierzchniowe zanieczyszczeń.

5. Roboty geologiczne i hydrogeologiczne oraz rozbiórkę nieczynnego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Racibórz – Obrowiec prowadzić stosując rozwiązania techniczne i technologiczne wykluczające przedostanie się zanieczyszczeń do wód i ziemi.

6. Zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni terenów oznaczonych symbolem RZ i 1ZZ, z zastrzeżeniem § 22 ust. 2 pkt 2.

**§ 13.1.** Pojedyncze drzewa i szpalery drzew, wskazane na rysunku planu, obejmuje się ochroną:

- 1) dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne z wyjątkiem przypadków wystąpienia zagrożeń dla ludzi i mienia lub ruchu drogowego;
- 2) uzupełnić szpalery drzew gatunkami liściastymi, zgodnymi z siedliskiem.

2. W miejscach wskazanych na rysunku planu, na terenach rolniczych oznaczonych symbolem 1RR, wykonać przydrożne pasy zadrzewień o funkcji wiatrochronnej, wodochronnej i glebochronnej.

3. Na terenach planowanej zabudowy powierzchni niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią towarzyszącą, dostosowaną do warunków siedliskowych.

**§ 14.1.** Ustala się strefę ochrony historycznej dominanty przestrzennej obejmującą obszar położony w promieniu 200m od wieży kościoła parafialnego, eksponowanej w widoku.

2. W strefie ochrony historycznej dominanty przestrzennej, o której mowa w ust. 1:

- 1) zagospodarowanie terenów kształtować w sposób harmonijny, zgodny z cechami zespołu zabudowy;
- 2) nakazuje się rozbiórkę, przebudowę lub zmianę wystroju architektonicznego elewacji obiektów dysharmonicznych, usługowych i gospodarczo-magazynowych, usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 1U i 2U, agresywnych krajobrazowo oraz niedostosowanych do skali i wyglądu otoczenia;

3) zakazuje się:

- a) podejmowania działań mogących obniżyć walory estetyczne i architektoniczne dominanty przestrzennej,
- b) lokalizacji nowych dominant przestrzennych oraz obiektów mogących zakłócić odbiór widoku, w tym szczególnie obiektów dyszarmicznych, wysokich i wysokościowych.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 15.** Na rysunku planu wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, objęte ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) kościół parafialny p.w. św. Jakuba (1600, XVIII w.) centrum wsi ul. Wolności – nr rej. 567/59;
- 2) kaplica przydrożna I (1812 r.) przy domu ul. Nowej Naprawy 42-44 - nr rej. 494/58;
- 3) kaplica przydrożna II (I poł. XIX w.) przy domu ul. Wolności 65 - nr rej. 568/59;
- 4) kaplica przydrożna III (I poł. XIX w.) przy plebani ul. Wolności 75 - nr rej. 391/58;
- 5) kaplica przydrożna IV (poł. XIX w.) ul. Nowej Naprawy 54 - nr rej. 305/58;
- 6) zagroda Lubrza nr 29 tzn. dom, brama z przejazdem (XIX w.) ob. ul. Wolności 53 – nr rej. 1755/66;
- 7) zagroda Lubrza nr 31 tzn. dom, spichlerz, ogrodzenie z bramą i furta (XIX w.) ob. ul. Wolności 55 – nr rej. 1756/66.

**§ 16.1.** Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o lokalizacji ustalonej na rysunku planu:

- 1) kuźnia (XIX w.) przy domu ul. Wolności 31;
- 2) lamus (1896 r.) na granicy posesji ul. Wolności 59-61;
- 3) spichlerz (ob. piekarnia) (XIX w.) ul. Wolności 82;
- 4) dom (XIX w.) ul. Wolności 117;
- 5) zagroda tzn. dom mieszkalny, budynek gospodarczy przybudowany do domu oraz spichlerz (XIX w.) ul. Nowej Naprawy 36;
- 6) dom mieszkalny (XIX/XX w.) ul. Nowej Naprawy 68.

2. Przedmiotem ochrony w zabytkach, o których mowa w ust. 1, jest:

- 1) historyczna bryła i forma architektoniczna budynku, gabaryty oraz geometria dachu;
- 2) kompozycja i podziały elewacji oraz jej wystrój architektoniczny;
- 3) historyczny rodzaj materiałów wykończenia ścian zewnętrznych i pokrycia dachu;
- 4) proporcje otworów okiennych i drzwiowych oraz stylowa stolarka.

3. Dla zabytków, o których mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

- a) odtworzenie lub uzupełnienie zniszczonych fragmentów wystroju architektonicznego elewacji,
- b) dostosowanie proporcji nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku;

2) zakazuje się:

- a) sytuowania reklam na obiekcie, z wyjątkiem tymczasowego ich usytuowania na rusztowaniach w trakcie wykonywania robót budowlanych przy zabytku,
  - b) umieszczania urządzeń technicznych w sposób naruszający walory kulturowe i detal architektoniczny zabytku, w tym szczególnie na elewacji frontowej i dachu budynku;
- 3) dopuszcza się rozbiórkę budynków objętych ochroną konserwatorską, z wyjątkiem zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, pkt 3 i pkt 5, wyłącznie w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym, po wykonaniu niezbędnej dokumentacji zabytku dla potrzeb archiwalnych.

4. Pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektu objętego ochroną konserwatorską, prowadzenie prac konserwatorskich lub restauratorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie innych czynności, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 17.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o lokalizacji ustalonej na rysunku planu.

2. W obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, wszelkie roboty ziemne, zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie oraz zadrzewienie terenu należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz prowadzić je zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 18.1. Na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną historyczne nazwy ulic:

1) ul. Nowej Naprawy;

2) ul. Dożynkowej.

2. Zakazuje się dokonywania zmiany nazw ulic, o których mowa w ust. 1.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 19.1. Ustala się następujące tereny stanowiące obszary przestrzeni publicznej:

1) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;

2) teren usług edukacji i wychowania, oznaczony na rysunku planu symbolami 2UO.

2. Za przestrzeń publiczną uznaje się także pasy drogowe dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDG, KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD.

3. Na obszarach przestrzeni publicznej oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1 i ust. 2:

1) dopuszcza się sytuowanie:

a) na terenie 1ZP - obiektów małej architektury podnoszących prestiż terenu, takich jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, tablice pamiątkowe,

b) na terenie oznaczonym symbolem 1ZP i 2UO - reklam związanych z organizowanymi imprezami sportowymi, kulturalnymi i okolicznościowymi,

c) w pasach drogowych dróg publicznych, o których mowa w ust. 2 - tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wyłącznie jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiącymi z nimi całość techniczno-użytkową,

d) reklam w pasach drogowych dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL i 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD - wyłącznie w formie słupów reklamowych w kształcie walca o średnicy do 1,5 m i wysokości do 4 m,

e) zieleni towarzyszącej w formach komponowanych lub formowanych;

2) nakazuje się zachowanie ujednocionej formy znaków oraz planów informacji wizualnej;

3) zakazuje się sytuowania miejsc, pojemników lub kontenerów do selektywnego zbierania odpadów.

## **Rozdział 7**

### **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

§ 20.1. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w granicach obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, stanowią równocześnie zewnętrzne granice wydzielanych działek.

3. Nowe działki można wydzielić zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu parametrów ustalonych w § 8 ust. 3 i ust. 4, pod warunkiem zapewnienia:

1) dostępu do drogi publicznej;

- 2) możliwości zagospodarowania wydzielonych działek, zgodnie z ustalonymi w przepisach szczegółowych planu parametrami oraz wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

## **Rozdział 8**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 21.1.** Na rysunku planu ustala się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, obejmujące obszar położony w promieniu 50 m oraz 500 m wokół jego granic.

2. W zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, obejmującej obszar położony w promieniu 50 m wokół jego granic, zakazuje się sytuowania:

- 1) nowych budynków mieszkalnych oraz zamieszkania zbiorowego;
- 2) zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności;
- 3) zakładów żywienia zbiorowego;
- 4) studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. W zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, obejmującej obszar położony w promieniu 500 m wokół jego granic, zakazuje się sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

**§ 22.1.** W celu zminimalizowania zagrożeń dla środowiska i ludzi, na rysunku planu ustala się tereny zagrożone lokalnymi podtopieniami.

2. Na terenach zagrożonych lokalnymi podtopieniami zakazuje się:

- 1) sytuowania zabudowy;
- 2) dokonywania zmian ukształtowania i zagospodarowania terenu, z wyjątkiem zmian związanych z ochroną przed powodzią;
- 3) wykonywania robót i czynności, które mogą uniemożliwić naturalny spływ wody w kierunku cieku wodnego.

**§ 23.1.** Dla czynnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 4,0 MPa relacji Obrowiec – Racibórz, odgałęzienie do granicy państwa, wskazuje się strefę kontrolowaną przez operatora sieci.

2. W strefie kontrolowanej gazociągu, o której mowa w ust. 1, obowiązują zakazy i ograniczenia określone przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

**§ 24.1.** W strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wyznaczonej od linii kolejowej, o szerokości 20 m od granicy terenów zamkniętych, zakazuje się sytuowania:

- 1) wzdłuż linii kolejowej - gazociągów wysokiego ciśnienia, rurociągów paliw płynnych, substancji łatwopalnych i żrących, a także magistrali wodociągowych o średnicy równej lub większej niż 500mm;
- 2) budynków i wiat niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, obsługą lub utrzymaniem linii kolejowej;
- 3) składów materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, pyłących i innych, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego;
- 4) obiektów budowlanych mogących utrudnić prowadzenie kolejowej drogi technologicznej, w pasie terenu o szerokości do 5 m od linii rozgraniczającej terenu.

2. Przy sytuowaniu drzew i krzewów oraz obiektów budowlanych niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, obsługą lub utrzymaniem linii kolejowej, a także w trakcie prowadzonych robót ziemnych należy zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi w zakresie wymaganych odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych z sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

**§ 25.** Dla zapewnienia dostępu właściwemu zarządcy oraz umożliwienia prowadzenia robót konserwatorskich i budowlanych w korytach cieków wodnych i rowach melioracyjnych zakazuje się:

- 1) sytuowania obiektów budowlanych, niezwiązanych z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową oraz sportem i rekreacją, w odległości mniejszej niż 4 m od linii brzegu;
- 2) grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych i rowów w odległości mniejszej, niż określają to przepisy odrębne ustawy Prawo wodne.



**Rozdział 9****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów**

§ 26.1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju układu dróg publicznych na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się drogi, w istniejących liniach rozgraniczających pasa drogowego:
  - a) krajowe, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDG,
  - b) wojewódzką, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDG,
  - c) powiatowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ i 1KDL,
  - d) gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL;
- 2) planuje się rozbudowę pasa drogowego dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 3) planuje się odcinki nowych dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem:
  - a) 3KDL – dla obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz zapewnienia prawidłowego powiązania układu drogowego wsi z drogą wojewódzką 2KDG,
  - b) 3KDD i 4KDD – dla powiązania ul. Dożynkowej z planowaną drogą gminną 3KDL;
- 4) dopuszcza się przekształcenie odcinka drogi gminnej:
  - a) ul. Nowej Naprawy - na drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDW i 5KDW,
  - b) ul. Dożynkowej - na drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDW,
  - c) ul. Szkolnej, na drogę pieszą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDP.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczególnych planu.

3. Na rysunku planu wyznacza się rezerwę terenu pod:

- 1) budowę obejścia drogowego Prudnika w ciągu drogi krajowej DK41, obejmującej pas terenu o szerokości 50 m, położony w granicach inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) rozbudowę powiatowej drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL, w pasie o szerokości 15 m, tzn. po 7,5 m od osi jezdni;
- 3) budowę dróg gminnych w pasie o szerokości 15 m i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W rezerwach terenu pod drogi, o których mowa w ust. 3, zakazuje się dokonywania zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania, które mogą uniemożliwić lub utrudnić realizację inwestycji drogowych.

§ 27.1. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące i planuje się nowe drogi wewnętrzne wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczególnych planu.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych, niewydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniających:

- 1) dojazd i dojście do budynków, spełniających wymogi drogi pożarowej, o szerokości pasa drogowego od 6 m do 10 m;
- 2) dróg rolniczych i leśnych o szerokości pasa drogowego od 5 m do 8 m.

§ 28.1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca do parkowania samochodów (m.p.), wymagane dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia:

- 1) mieszkania funkcyjne – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;

- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 m.p. na jedno mieszkanie;
- 4) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 0,20 m.p. na 1 łóżko;
- 5) bezpieczeństwo publiczne i biura - 0,1 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) gastronomia - 0,2 m.p. na 1 miejsce konsumpcyjne;
- 7) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:
  - a) do 400 m<sup>2</sup> – 0,1 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) od 400 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> – 0,2 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) powyżej 1000 m<sup>2</sup> - powierzchnia miejsc do parkowania samochodów powinna odpowiadać min. 40% powierzchni sprzedaży;
- 8) usługi turystyki – 2,5 m.p. na 10 miejsc noclegowych;
- 9) rekreacja, rozrywka i usługi kultury – 0,2 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) usługi bytowe i usługi drobne – 2 m.p.;
- 11) usługi edukacji i wychowania – 2 m.p. na 1 izbę lekcyjną;
- 12) usługi sportu i rekreacji – 1 m.p. na 10 miejsc użytkowych;
- 13) agroturystyka – 1 m.p. na mieszkanie rolnika oraz 1 m.p. na każdy pokój dla turystów;
- 14) zabudowa techniczno-produkcyjna – 1,5 m.p. na 10 stanowisk pracy;
- 15) pozostałe – 0,1 m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Miejsca do parkowania samochodów, o których mowa w ust. 1, należy sytuować w liniach rozgraniczających terenu i na działce, na której usytuowany jest obiekt, któremu towarzyszą, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się usytuowanie miejsc do parkowania samochodów zapewniających obsługę terenu oznaczonego symbolem 1UO i 2UO, w pasie drogowym drogi 2KDL i 2KDD.

4. W pasach drogowych dróg, miejsca do parkowania samochodów sytuować jako przyuliczne pasy lub zatoki postojowe w ilości min. 0,1 m.p. na 1 dom mieszkalny, zlokalizowany przy poszczególnych ich odcinkach, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 29.1.** Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, usługowych i produkcyjnych wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i gospodarczych z ujęć własnych, sytuowanych na działce, z zastrzeżeniem § 21 ust. 3;
- 2) sukcesywną budowę sieci wodociągowej.

3. Sieć wodociągową projektować i budować zapewniając:

- 1) awaryjne powiązania wodociągu z systemem wodociągowym gminy lub miasta Prudnik;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

**§ 30.1.** Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych, o składzie zbliżonym do ścieków bytowych, wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej i na miejską oczyszczalnię ścieków w Prudniku, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do czasu budowy komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej, na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się:

- 1) gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC i PU;

- 2) sterowane, biologiczno-mechaniczne przydomowe oczyszczalnie ścieków, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, MNp, MW, 2MZ i RM;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych na oczyszczalnię ścieków, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych, w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki;
- 4) sukcesywną budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyścić, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej oraz do wód lub do ziemi;
- 2) z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 3) czyste można retencjonować na terenach objętych planem oraz wykorzystywać je do nawadniania terenów zieleni towarzyszącej.

**§ 31.1.** Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN/nn, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RR, UK i ZC, dopuszcza się na obszarze objętym planem zasilanie w energię elektryczną wytworzoną w mikroinstalacji OZE, montowanej wyłącznie na budynkach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, szklarniach i silosach.

3. Sieci średnich i niskich napięć:

- 1) istniejące, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy przebudować;
- 2) nowe, sytuowane na terenach planowanej zabudowy, należy realizować jako podziemne.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) budowę sieci średnich i niskich napięć;
- 2) lokalizację stacji transformatorowych na terenie odbiorcy w przypadku wystąpienia indywidualnych potrzeb, których nie zaspokoi istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 3) wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.

**§ 32.1.** Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 12 ust. 1.

2. Z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RR, UK i ZC, dopuszcza się na obszarze objętym planem zasilanie w ciepło wytworzone w mikroinstalacji OZE, montowanej wyłącznie na budynkach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, szklarniach i silosach.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących indywidualnych i lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło, zasilanych paliwami stałymi, do czasu ich modernizacji;
- 2) centralne zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni miejskiej Prudnika;
- 3) budowę sieci ciepłowniczych wyłącznie jako podziemnych.

**§ 33.1.** Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych i technologicznych – z sieci gazowej lub zbiorników stacjonarnych.

2. Czynny gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 PN 4,0MPa relacji Obrowiec – Racibórz w istniejącym przebiegu, do adaptacji z prawem do remontu i przebudowy.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) zachowanie nieczynnego gazociągu relacji Obrowiec – Racibórz oraz jego likwidację w przypadku kolizji z planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz § 12 ust. 5;

2) zaopatrzenie w gaz przewodowy z:

- a) czynnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 4,0MPa relacji Racibórz – Obrowiec i stacji redukcyjno-pomiarowej lub z sieci rozdzielczej średniego ciśnienia i istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych miasta Prudnik,
- b) z sieci rozdzielczej przyłączonej do biogazowni rolniczej;

3) budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.

**§ 34.1.** Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Istniejące sieci telekomunikacyjne kolidujące z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów należy przebudować.

3. Urządzenia telekomunikacyjne sytuowane na terenach i obiektach objętych ochroną konserwatorską, należy maskować i uzgodnić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, stanowiącej inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN, MNp, MW, 1MP, 2MP i MU wyłącznie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

**§ 35.1.** Odpady bytowe oraz inne niż niebezpieczne, odprowadzić stosując zasady segregacji u źródła, zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

2. Odpady niebezpieczne, wytworzone podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, przekazać upoważnionej jednostce do wykorzystania gospodarczego lub do unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach.

3. Osady ściekowe, zgromadzone w osadnikach przydomowych oczyszczalni ścieków, powstające podczas eksploatacji oczyszczalni, odprowadzić na składowisko odpadów na warunkach określonych przez zarządcę.

4. Niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z budową obiektów budowlanych na obszarze objętym planem, wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji lub gospodarczo, w miejscach wskazanych przez wójta gminy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 6.

## **DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania**

#### **Rozdział 1 Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 36.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 2KDL lub 3KDL, w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;
- 2) zakazuje się działalności obniżającej standard użytkowania i zagospodarowania terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się usytuowanie na działce jednego, wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż budynku mieszkalnego, usytuowanego na działce;
- 2) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
- 3) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 28;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,5;
- 5) wskaźnik zabudowy – max 25%;
- 6) teren biologicznie czynny – min. 40%;
- 7) linia zabudowy budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) obowiązująca – 8m od drogi 3KDL i 3KDD; 6 m od drogi 3KDW; 5 m lub 10 m od drogi 4KDW, 12 m od drogi 2KDL oraz wyznaczona przez elewacje frontowe budynków od drogi 2KDD i 6KDW,
  - b) nieprzekraczalna – 2 m od drogi 6KDW;
- 8) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wolnostojących budynków gospodarczych wyznacza tylna ściana budynku mieszkalnego;
- 9) gabaryty i wysokości budynków:
  - a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachów - dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równolegle do drogi 2KGL, 3KDL, 2KDD, 3KDD, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) na budynkach istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy dopuszcza się wyłącznie dachy czterospadowe lub wielospadowe.

§ 37.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDL, w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;
- 2) zakazuje się działalności obniżającej standard użytkowania i zagospodarowania terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się usytuowanie na działce max dwóch budynków gospodarczych, w tym jednego wolnostojącego;
- 2) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
- 3) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 28;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,6;
- 5) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni działki;
- 6) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 7) linia zabudowy budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) obowiązująca – 8 m od drogi 4KDD i 6KDW oraz wyznaczona przez elewacje frontowe budynków od drogi 1KDL,
  - b) nieprzekraczalna – 8 m od drogi 6KDW oraz wyznaczona przez elewacje frontowe budynków mieszkalnych od drogi 5KDW;
- 8) gabaryty i wysokości budynków:
  - a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,

b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

9) geometria dachów - dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równoległe do drogi 6KDW i prostopadle do drogi 1KDL i 5KDW.

§ 38.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się sytuowanie usług bytowych i usług drobnych wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 2KDD, w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;

2) zakazuje się działalności obniżającej standard użytkowania i zagospodarowania terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się usytuowanie na działce jednego wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>;

2) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;

3) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 28;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,7;

5) wskaźnik zabudowy – max 30%;

6) teren biologicznie czynny – min. 40%;

7) linia zabudowy budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązująca - 8 m lub wyznaczona przez elewacje frontowe budynków od drogi 2KDD i 5KDW,

b) nieprzekraczalna – 3 m od drogi 5KDW oraz 3 m lub 6 m od drogi 6KDW;

8) gabaryty i wysokości budynków:

a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,

b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

9) geometria dachów - dach wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 39.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNp** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDL, w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;

2) zakazuje się działalności obniżającej standard użytkowania i zagospodarowania terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się usytuowanie na działce jednego wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>;

2) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;

3) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego lub/i garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 28;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4;
- 5) wskaźnik zabudowy – max 20%;
- 6) teren biologicznie czynny – min. 40%;
- 7) linia zabudowy budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) obowiązująca – 8 m od drogi 1KDL, 3KDL, 4KDL, 3KDD, 3KDW i 6KDW oraz 6 m lub 8 m od drogi 4KDD i 3KDW,
  - b) nieprzekraczalna – 8 m od drogi 3KDL;
- 8) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8 m do 4,8 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 9 m do kalenicy dachu;
- 9) geometria dachów – dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równolegle do frontu działki, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) na budynkach istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy dopuszcza się wyłącznie dachy czterospadowe lub wielospadowe.

§ 40.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – biura, rekreacja, usługi bytowe, usługi drobne, usługi turystyki.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się usytuowanie na działce max dwóch budynków gospodarczych;
- 2) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 28;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – max 1,0;
- 4) wskaźnik zabudowy – max 50%;
- 5) teren biologicznie czynny – min. 20%;
- 6) linia zabudowy budynków mieszkalnych, nieprzekraczalna - od drogi 2KDG wyznaczona przez elewacje frontowe budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) gabaryty i wysokości budynków:
  - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 9 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15 m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;
- 8) geometria dachów - dach wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 41.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania funkcyjne, biura, obsługa zwierząt, usługi bytowe, usługi drobne, agroturystyka, obsługa rolnictwa, naprawa pojazdów, produkcja drobna.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się przekształcenie zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym poprzez adaptację budynków gospodarczych i inwentarskich na pracownię, kuchnię letnią, drugi dom mieszkalny, przydomowe obiekty rekreacyjne itp.;
- 2) zakazuje się sytuowania mieszkań funkcyjnych, biur, usług bytowych, usług drobnych, agroturystyki i naprawy pojazdów niezależnie od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) dopuszcza się sytuowanie obsługi zwierząt, obsługi rolnictwa i produkcji drobnej niezależnie od zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, poprzez adaptację budynków gospodarczych i produkcyjnych dawnej zabudowy zagrodowej na potrzeby działalności gospodarczej oraz adaptacji budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego na budynek pomocniczy.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) przy przekształceniu historycznej zabudowy zagrodowej na inne rodzaje przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz przy sytuowaniu nowych budynków nakazuje się stosować wymogi § 9 ust. 2;
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących stodoł na drugi budynek mieszkalny;
- 3) zakazuje się sytuowania:
  - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
  - b) posadzki parteru budynków przyulicznych powyżej 1,0 m nad poziomem terenu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, na obowiązującej linii zabudowy;
- 5) front działki zagospodarować zielenią towarzyszącą w formie ogrodów kwiatowych;
- 6) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 28;
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy – max 1,5;
- 8) wskaźnik zabudowy – max 70%;
- 9) teren biologicznie czynny – min. 10%;
- 10) linia zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) obowiązująca – określona elewacjami frontowymi budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego od drogi 2KDL i 1KDD, z zastrzeżeniem pkt 11,
  - b) nieprzekraczalna – 5 m od drogi 1KDW, 6 m od drogi 4KDW oraz 5 m lub 6 m od drogi 5KDW;
- 11) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków w odległości do 4 m od obowiązującej linii zabudowy, w głąb działki;
- 12) gabaryty i wysokości:
  - a) budynków mieszkalnych i pomocniczych, usytuowanych na linii zabudowy budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 4 m do 7 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 12 m do kalenicy dachu,
  - b) pozostałych budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 6 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 11 m do kalenicy dachu,
  - c) budowli rolniczych – do 9 m do najwyższej położonego punktu,
  - d) zakazuje się sytuowania budynków o powierzchni zabudowy większej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, usługowych i pomocniczych, sytuowanych na linii zabudowy budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego – od 7 m do 12 m;
- 13) geometria dachów budynków:
  - a) sytuowanych pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego, a tylną ścianą budynku istotnego dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego - dach wysoki o połaciach symetrycznych, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, o kalenicy sytuowanej prostopadle do frontu działki,
  - b) sytuowanych w linii zabudowy charakterystycznej dla stodoł - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równoległe do frontu działki,
  - c) pozostałych – dach płaski, niski lub wysoki.



§ 42.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające - zabudowa zagrodowa, mieszkania funkcyjne, biura, handel detaliczny, usługi bytowe, usługi drobne, naprawa pojazdów, produkcja drobna.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się sytuowanie:
    - a) przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego,
    - b) biur, handlu detalicznego, usług bytowych, usług drobnych, naprawy pojazdów, produkcji drobnej wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 2KDL;
  - 2) zakazuje się sytuowania:
    - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m<sup>2</sup>,
    - b) nowych siedlisk zabudowy zagrodowej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
  - 2) wzdłuż cieków wodnych, płynących w korycie otwartym, sytuować zieleń towarzyszącą;
  - 3) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingów otwartych, garaży wbudowanych lub zamkniętych, w ilości ustalonej w § 28;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy - max 1,0;
  - 5) wskaźnik zabudowy – max 40%;
  - 6) teren biologicznie czynny – min. 20%;
  - 7) linia zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) obowiązująca - od drogi 2KDL, wyznaczona przez elewacje frontowe budynków mieszkalnych i usługowych,
    - b) nieprzekraczalna – 6 m od krawędzi jezdni drogi 2KDL oraz 5 m lub 6 m od drogi 4KDW i 5KDW;
  - 8) gabaryty i wysokości:
    - a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 12 m do kalenicy dachu,
    - b) budowli rolniczych – do 9 m do najwyższego położonego punktu;
  - 9) geometria dachów – dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równolegle do drogi 2KDL, 4KDW i 5KDW.

§ 43.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające – biura, usługi bytowe, handel pojazdami, naprawa pojazdów, obsługa pojazdów, produkcja drobna, mieszkania funkcyjne, usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) od strony drogi 2KDG sytuować budynki o wysokich walorach architektonicznych oraz zieleń izolacyjną;
  - 2) zakazuje się sytuowania:
    - a) wolnostojących budynków gospodarczych i technicznych,
    - b) budowli oraz przechowywania lub składowania na otwartym terenie urządzeń, sprzętu, materiałów lub substancji, związanych z prowadzoną działalnością;

- 3) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego lub/i garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 28;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,8;
- 5) wskaźnik zabudowy – max 40%;
- 6) teren biologicznie czynny – min 30%;
- 7) linia zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) obowiązująca – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDL i 3KDD,
  - b) nieprzekraczalna – 20 m od krawędzi jezdni drogi 2KDG, 8 m od drogi 3KDL i 3KDD oraz 6 m od drogi KDP;
- 8) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 7 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu;
- 9) geometria dachów - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równolegle do drogi 3KDL i 3KDD.

**§ 44.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – handel pojazdami, naprawa pojazdów, obsługa pojazdów, produkcja drobna.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 28;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,8;
- 3) wskaźnik zabudowy – max 40%;
- 4) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 5) linia zabudowy budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) obowiązująca – 10 m od drogi 2KDD, 4-7 m od drogi 3KDD oraz 6 m lub 20 m od drogi 3KDW,
  - b) nieprzekraczalna – 12 m od drogi 2KDL oraz 6 m od drogi 3KDD;
- 6) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 5 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu;
- 7) geometria dachów - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równolegle do drogi 3KDD i 3KDW.

**§ 45.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, naprawa pojazdów, zieleń parkowa, zieleń urządzona, urządzenia parkowania, trasy rekreacyjne, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem mieszkań funkcyjnych;
- 2) zakazuje się sytuowania:
  - a) rodzaju przeznaczenia – sezonowe usługi rozrywki i usługi sportu,
  - b) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - c) naprawy pojazdów o więcej niż 3 stanowiskach roboczych,
  - d) działalności obniżającej standard użytkowania i zagospodarowania terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dla budynków sytuowanych w miejscach eksponowanych w widoku obowiązują wymagania § 10;
- 2) front działki, na której sytuowane są usługi, pozostawić ogólnodostępny oraz projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 3) wzdłuż cieków wodnych, płynących w korycie otwartym, sytuować zieleń towarzyszącą;
- 4) zakazuje się sytuowania:
  - a) wolnostojących budynków technicznych,
  - b) na budynkach akcentów architektonicznych;
- 5) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 28, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy – max 1,0;
- 7) wskaźnik zabudowy – max 40%;
- 8) teren biologicznie czynny – min. 40%;
- 9) linia zabudowy budynków, nieprzekraczalna – historyczna, określona przez elewacje frontowe przyulicznych budynków mieszkalnych i usługowych, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) nowe budynki należy sytuować w odległości min. 6 m od krawędzi jezdni drogi;
- 11) gabaryty i wysokości budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 7,0 m do kalenicy dachu;
- 12) geometria dachów – dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równoległe do drogi 2KDL i 1KDD.

## **Rozdział 2**

### **Tereny zabudowy usługowej**

**§ 46.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – biura, usługi kultury;
- 2) uzupełniające – bezpieczeństwo publiczne, opieka zdrowotna, mieszkania funkcyjne, zieleń izolacyjna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania:

- 1) przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
- 2) działalności obniżającej standard użytkowania i zagospodarowania terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) strefę wejściową do budynków usługowych projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 2) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków technicznych;
- 3) pas zieleni izolacyjnej sytuować od strony terenu 2PP;
- 4) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego lub/i garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 28;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – max 2,0;
- 6) wskaźnik zabudowy – max 50%;
- 7) teren biologicznie czynny – min. 10%;

- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna, historyczna, określona elewacją frontową przyulicznego budynku usługowego;
- 9) gabaryty i wysokości budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 10 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15 m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachów budynków – dach płaski, niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

**§ 47.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa, zieleń urządzone, zieleń parkowa, urządzenia parkowania;
- 2) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
    - 2) zakazuje się sytuowania:
      - a) rodzajów przeznaczenia - bezpieczeństwo publiczne, obsługa zwierząt, sezonowe usługi rozrywki, usługi kultu religijnego i usługi sportu,
      - b) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
      - c) działalności obniżającej standard użytkowania i zagospodarowania terenu.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) dla budynków sytuowanych w miejscach eksponowanych w widoku obowiązują wymagania § 10;
    - 2) teren projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
    - 3) zakazuje się:
      - a) sytuowania wolnostojących budynków technicznych i gospodarczych,
      - b) wygradzania terenu;
    - 4) wzdłuż cieków wodnych, płynących w korycie otwartym, sytuować zieleń towarzyszącą;
    - 5) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego lub/i garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 28;
    - 6) wskaźnik intensywności zabudowy – max 1,0;
    - 7) wskaźnik zabudowy – max 40%;
    - 8) teren biologicznie czynny – min. 30%;
    - 9) linia zabudowy budynków, nieprzekraczalna – 6 m od drogi 2KDL i 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 10) gabaryty i wysokości budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 9 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15 m do kalenicy dachu;
    - 11) geometria dachów budynków – dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równoległe do drogi 2KDL.

**§ 48.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – biura, opieka zdrowotna, zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) uzupełniające - mieszkania funkcyjne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
    - 2) zakazuje się działalności obniżającej standard użytkowania i zagospodarowania terenu.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) front działki, na której sytuowane są usługi, pozostawić ogólnodostępny oraz projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;

- 2) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków technicznych;
- 3) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego oraz garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 28;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy – max 1,0;
- 5) wskaźnik zabudowy – max 50%;
- 6) teren biologicznie czynny – min. 10%;
- 7) linia zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) obowiązująca – 6 m od drogi 1KDL i 2KDD,
  - b) nieprzekraczalna – 6 m od drogi 6KDW;
- 8) gabaryty i wysokości – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 4 m do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m kalenicy dachu;
- 9) geometria dachów - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 49.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – biura, gastronomia, handel detaliczny, rekreacja, rozrywka, usługi turystyki, usługi bytowe, usługi drobne, handel pojazdami, naprawa pojazdów, obsługa pojazdów, urządzenia parkowania;
- 2) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
- 2) zakazuje się sytuowania handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dla budynków sytuowanych w miejscach eksponowanych w widoku obowiązują wymagania § 10;
- 2) front działki, na której sytuowane są usługi, pozostawić ogólnodostępny oraz projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 3) w pasie do 5 m od linii rozgraniczającej terenu RZ sytuować zielen towarzyszącą;
- 4) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego oraz garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 28;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – max 1,0;
- 6) wskaźnik zabudowy – max 50%;
- 7) teren biologicznie czynny – min. 20%;
- 8) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 6 m od drogi 2KDG i 2KDW oraz 8 m od krawędzi jezdni drogi KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) gabaryty i wysokości budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i 12 m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych i technicznych – do 5,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 9 m do najwyższej kalenicy dachu;
- 10) geometria dachów budynków – dachy niskie lub wysokie, o połaciach symetrycznych.

§ 50.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;

- 2) zapewnić powiązania piesze z terenem ZC oraz właściwe oświetlenie historycznej dominanty przestrzennej;
- 3) zakazuje się sytuowania:
  - a) nowych budynków,
  - b) miejsc do parkowania samochodów;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy i wskaźnik zabudowy – istniejący, historyczny;
- 5) teren biologicznie czynny – min. 40%;
- 6) linia zabudowy – historyczna, wyznaczona elewacjami frontowymi kościoła;
- 7) gabaryty i wysokości – istniejące;
- 8) geometria dachu – istniejąca.

§ 51.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UO** i **2UO** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi edukacji i wychowania;
- 2) uzupełniające – usługi sportu, urządzenia sportu i rekreacji, usługi kultury, zabudowa zamieszkania zbiorowego, biura, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren oznaczony symbolem 2UO stanowi teren służący organizacji imprez masowych;
- 2) zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren projektować i zagospodarować:
  - a) jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania,
  - b) zapewniając bezpieczeństwo ludzi w trakcie imprez masowych, w szczególności zapewnić drogi ewakuacyjne oraz drogi dojazdowe dla pojazdów służb ratowniczych i porządkowych oraz bezpieczne dla użytkowników usytuowanie urządzeń technicznych i budowlanych;
- 2) urządzenia sportu i rekreacji izolować pasem zieleni towarzyszącej sytuowanym wzdłuż granicy z terenem 1MN;
- 3) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, w ilości ustalonej w § 28, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1UO zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,7;
- 6) wskaźnik zabudowy – max 30%;
- 7) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 8) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 8 m od drogi 1KDL oraz 6 m od drogi 2KDL, 2KDD i 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) gabaryty i wysokości - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 12 m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachów – dach płaski, niski lub wysoki, o połaciach symetrycznych.

§ 52.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – handel detaliczny, gastronomia, obsługa podróżnych, usługi kultury, stacje paliw, urządzenia parkowania, urządzenia parkowania samochodów ciężarowych;
- 2) uzupełniające – plenerowe obiekty kultury, rekreacja, rozrywka, usługi bytowe.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zjazd na teren z drogi 2KDG;
- 2) nakazuje się, drogami wewnętrznymi terenu, zapewnić obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem PU;
- 3) handel detaliczny sytuować w formie hipermarketu;
- 4) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 5) zielen towarzyszącą sytuować jako komponowaną lub formowaną;
- 6) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 28;
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy – max 0,8;
- 8) wskaźnik zabudowy – max 60%;
- 9) teren biologicznie czynny – min. 10%;
- 10) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 25 m od drogi 1KDG, 20 m od drogi 2KDG oraz 15 m od dróg rolniczych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) gabaryty i wysokości budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 15 m do kalenicy dachu;
- 12) geometria dachów – dachy płaskie lub niskie.

### **Rozdział 3** **Tereny użytkowane rolniczo**

§ 53.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - uprawy rolne;
- 2) uzupełniające – użytki zielone, lasy i zalesienia, zielen izolacyjna, trasy rekreacyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania:

- 1) użytków zielonych – na gruntach o spadkach mniejszych niż 8%;
- 2) lasów i zalesień oraz zielen izolacyjną – poza zasięgiem potencjalnego uciążliwego oddziaływania dróg głównych 1KDG i 2KDG.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy i reklam;
- 2) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 3) planowane zadrzewienia i zakrzewienia przeciwoerozyjne i glebochronne sytuować jako ciągi przydrożne, prostopadłe do dominujących kierunków wiatru, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) trasy rekreacyjne prowadzić istniejącymi drogami rolnymi.

§ 54.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2RR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - uprawy rolne, użytki zielone;
- 2) uzupełniające – zabudowa zagrodowa.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie sytuowanie obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem 1MZ lub 2MZ, na działce siedliskowej tej zabudowy.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4;
- 3) wskaźnik zabudowy – max 20%;

- 4) teren biologicznie czynny – min. 40%;
- 5) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalna – 8 m od drogi 4KDD i 5KDW, 6 m od drogi 2KDG i 1KDW oraz 6 m od granicy pasa drogowego dróg rolniczych;
- 6) gabaryty i wysokości:
  - a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
  - b) budowli rolniczych – do 9 m do najwyżej położonego punktu;
- 7) geometria dachów – dachy wysoki lub niski o połaciach symetrycznych.

§ 55.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – użytki zielone;
- 2) uzupełniające – wody, zieleń izolacyjna.
  2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie:
    - 1) przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
    - 2) zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa lub ochronie przeciwpowodziowej.
  3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
    - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy i reklam;
    - 2) nakazuje się:
      - a) ochronę naturalnego ukształtowania doliny rzecznej oraz zadrzewień i zakrzewień przywodnych,
      - b) przywrócenie użytków zielonych na terenach istniejących gruntów ornych.

§ 56.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające – produkcja rolna.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.
  3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:
    - 1) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
    - 2) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 29;
    - 3) dopuszcza się wyłącznie sytuowanie mikroinstalacji OZE, której wielkość mocy zainstalowanej zapewni spełnienie warunku, o którym mowa w § 4 pkt 13 lit. b;
    - 4) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,9;
    - 5) wskaźnik zabudowy – max 60%;
    - 6) teren biologicznie czynny – min. 10%;
    - 7) linia zabudowy budynków mieszkalnych, nieprzekraczalna – 12 m od drogi 2KDL, 6 m od drogi 5KDW i od granicy pasa drogowego dróg rolniczych;
    - 8) gabaryty i wysokości:
      - a) budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,
      - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9 m do najwyżej położonego punktu;
    - 9) geometria dachów budynków:
      - a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych,
      - b) gospodarczych – dach płaski, niski lub wysoki.



§ 57.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RP** ustala się przeznaczenie podstawowe – produkcja rolna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zachować jednolite formy zabudowy sytuowanej w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1RR sytuować pas zieleni towarzyszącej z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej;
- 3) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 29;
- 4) dopuszcza się wyłącznie sytuowanie mikroinstalacji OZE, której wielkość mocy zainstalowanej zapewni spełnienie warunku, o którym mowa w § 4 pkt 13 lit. b;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy – max 0,7;
- 6) wskaźnik zabudowy – max 50%;
- 7) teren biologicznie czynny – min. 20%;
- 8) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 6 m od drogi 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) gabaryty i wysokości:
  - a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 9 m do kalenicy dachu,
  - b) budowli rolniczych – do 15 m do najwyższej położonego punktu;
- 10) geometria dachów – dachy płaskie lub niskie, o połaciach symetrycznych.

#### **Rozdział 4**

#### **Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej**

§ 58.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PP i 2PP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa techniczno-produkcyjna, obsługa rolnictwa, urządzenia gospodarki odpadami, maszt telekomunikacyjny;
- 2) uzupełniające – mieszkania funkcyjne, handel detaliczny.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania:

- 1) przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
- 2) rodzaju przeznaczenia: urządzenia gospodarki odpadami i produkcja energii, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2PP.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zachować jednolite formy zabudowy sytuowanej w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej sytuować nieuciążliwą działalność gospodarczą, w szczególności budynki techniczne i pomocnicze;
- 3) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1RR sytuować pas zieleni towarzyszącej z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej;
- 4) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie małej biogazowni;
- 5) maszt telekomunikacyjny sytuować z uwzględnieniem wymogów § 14;
- 6) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego oraz garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 28;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,8;
- 8) wskaźnik zabudowy – max 60%;
- 9) teren biologicznie czynny - min. 10%;
- 10) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 6 m od drogi 1KDW i 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 9 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu;
- 12) geometria dachów - dachy płaskie lub niskie, o połaciach symetrycznych.

§ 59.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – bezpieczeństwo publiczne, biura, gastronomia, rozrywka, usługi turystyki, usługi kultury, usługi kształcenia, usługi sportu, urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające - bazy maszyn, handel hurtowy, produkcja, składy i magazyny.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zachować jednolite formy zabudowy sytuowanej w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego oraz garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 28;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – max 1,5;
- 4) wskaźnik zabudowy – max 60%;
- 5) teren biologicznie czynny – min. 20%;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 25 m od drogi 1KDG oraz 15 m od granicy pasa drogowego dróg rolniczych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, oraz do 10 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 15 m do kalenicy dachu;
- 8) geometria dachów - dachy płaskie, niskie lub wysokie.

## **Rozdział 5** **Tereny zieleni i wód**

§ 60.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy i zalesienia, zieleń izolacyjna;
- 2) uzupełniające – użytki zielone.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) zalesienia i zadrzewienia kształtować z uwzględnieniem wymogów § 23, roślinnością zgodną z siedliskiem.

§ 61.1.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2ZZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń izolacyjna;
- 2) uzupełniające – użytki zielone.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) teren zagospodarować z uwzględnieniem wymogów § 24;
- 3) w strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wyznaczonej od linii kolejowej, dopuszcza się sytuowanie drogi kolejowej.

§ 62.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń parkowa;
- 2) uzupełniające – plenerowe obiekty kultury, sezonowe usługi rozrywki, wody.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) zieleń komponować i kształtować z dominacją gatunków roślin zgodnych z siedliskiem;
- 3) zapewnić wysokie walory architektoniczne małej architektury i oświetlenia;
- 4) sieci uzbrojenia realizować wyłącznie jako podziemne;
- 5) teren biologicznie czynny – min. 70%.

§ 63.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) zieleń komponować i kształtować z dominacją gatunków roślin zgodnych z siedliskiem;
- 3) zapewnić wysokie walory architektoniczne małej architektury i oświetlenia;
- 4) sieci uzbrojenia realizować wyłącznie jako podziemne;
- 5) teren biologicznie czynny – min. 50%.

§ 64.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarze.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zapewnić powiązania piesze z terenem UK;
- 2) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 2PP sytuować pas zieleni towarzyszącej w formach komponowanych, z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy – max 0,2;
- 4) wskaźnik zabudowy – max 10%;
- 5) teren biologicznie czynny – min. 10%;
- 6) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 6 m od drogi 1KDW i 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) gabaryty i wysokości budynków – do 9,0 m do kalenicy dachu;
- 8) geometria dachów – dach wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 65.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS** i **2WS** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) na otwartych odcinkach koryta rzeki Lubrzanka, oznaczonych symbolem 1WS zakazuje się skracania przebiegu koryta rzeki;
- 3) wzmocnić obudowę biologiczną strefy przybrzeżnej cieków wodnych.

## **Rozdział 6**

### **Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 66.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG i 2KDG** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy głównej (G);
- 2) szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, drogi oznaczonej symbolem:
  - a) 1KDG - od 25 m do 50 m,
  - b) 2KDG – od 25 m do 40 m;
- 3) w liniach rozgraniczających drogi 2KDG sytuować:
  - a) trasę rowerową relacji Lubrza – centrum handlowe – Prudnik,
  - b) zieleń towarzyszącą w formie jednostronnego lub dwustronnego szpaleru drzew;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 67.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy zbiorczej (Z);
- 2) szerokość pasa drogowego – 20 m;
- 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się sytuowanie trasy rowerowej relacji Dytmarów Jasiona - Lubrza – Prężynka;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 68.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość pasa drogowego – min. 12 m, max 15 m;
- 3) na terenie zabudowanym wsi, chodnik - min jednostronny;
- 4) w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego drogę realizować zgodnie z wymogami § 9 ust. 2 pkt 6;
- 5) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się sytuowanie trasy rowerowej relacji Dytmarów Jasiona - Lubrza – Prężynka;
- 6) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 69.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 12 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie zabudowanym wsi, chodnik - min jednostronny;
- 4) w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego drogę realizować zgodnie z wymogami § 9 ust. 2 pkt 6;
- 5) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc do parkowania samochodów.

§ 70.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość pasa drogowego – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) chodnik - min jednostronny;
- 4) nakazuje się sytuowanie zieleni towarzyszącej w formie szpaleru drzew;
- 5) dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc do parkowania samochodów naprzemiennie z zielenią towarzyszącą.

§ 71.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 10 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego drogę realizować zgodnie z wymogami § 9 ust. 2 pkt 6;
- 4) w pasie drogowym o szerokości większej niż 10 m dopuszcza się sytuowanie:
  - a) zieleni towarzyszącej w formie pojedynczych drzew lub ich grupy,
  - b) przyulicznych miejsc do parkowania samochodów.

§ 72.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w pasie drogowym o szerokości większej niż 10 m dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc do parkowania samochodów.

§ 73.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 10 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) chodnik – min jednostronny;
- 4) w pasie drogowym o szerokości większej niż 10 m dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc do parkowania samochodów.

§ 74.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się wyodrębniania krawężnikami pasów ruchu kołowego i pieszego.

§ 75.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga pieszca.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość pasa drogowego – od 3 m do 10 m;
- 2) w pasie drogowym o szerokości większej niż 5 m dopuszcza się sytuowanie elementów małej architektury, trasy rowerowej i zieleni towarzyszącej.

§ 76.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w pasie drogowym o szerokości większej niż 10 m dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc do parkowania samochodów.

§ 77.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych.

§ 78.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych.

§ 79.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) droga zapewniająca dojście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 8 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w pasie drogowym o szerokości większej niż 10 m dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc do parkowania samochodów.

§ 80.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) droga zapewniająca dojście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się sytuowania przyulicznych miejsc do parkowania samochodów.

§ 81.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) droga zapewniająca dojście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) zakazuje się sytuowania przyulicznych miejsc do parkowania samochodów;
- 4) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych.

**§ 82.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie podstawowe - urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik zabudowy – max 80% powierzchni działki;
- 2) teren biologicznie czynny – min. 5% powierzchni działki;
- 3) linia zabudowy, nieprzekraczalna - 6m;
- 4) wysokość obiektów budowlanych – max 6 m.

### **DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 83.1.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, w szczególności:

- 1) zachowanie istniejących:
  - a) obiektów budowlanych o innym, niż ustalono w planie rodzaju przeznaczenia, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów budowlanych,
  - b) budowli rolniczych, usytuowanych na terenie RZ, bez prawa do ich rozbudowy i wymiany;
  - c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usytuowanej na terenie 1PP, bez prawa do zwiększania liczby lokali mieszkalnych;
  - d) dojazdów do działek, usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 2WS,
  - e) istniejącej zabudowy, usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem 2WS, bez prawa do odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i budowy pod warunkiem, że spełnia ona wymogi przepisów odrębnych, w szczególności Prawa budowlanego;
  - f) dotychczasowej geometrii dachów na istniejących budynkach w przypadku ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz wymianę budynków usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 1MZ przed obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym dla wymiany budynku nieprzekraczalną linią zabudowy określa elewacja frontowa budynku podlegającego rozbiórce;

2. Zakazuje się:

- 1) nadbudowy budynków w stanie istniejącym wyższych, niż ustalono w przepisach szczegółowych planu;
- 2) rozbudowy budynków o wskaźniku intensywności zabudowy działki lub wskaźniku zabudowy działki większym, niż ustalono w przepisach szczegółowych planu.

**§ 84.1.** Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1) UK, 1UO, 2UO, 2RR, RM, RP, 2ZZ, 1ZP, 2ZP, KK, 1KDG, 2KDG, KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, KDP, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i E – na 5%;
- 2) MW, 1MZ, 2MZ i MU – na 10%;
- 3) 1MN, 2MN, 3MN, MNp, 1MP i 2MP – na 20%;
- 4) 1U, 2U, 3U, 4U, UC, 1PP, 2PP i PU – na 30%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RR, RZ, 1ZZ, ZC, 1WS i 2WS wysokość stawki, o której mowa w ust. 1, ustala się na 0% ponieważ w planie nie dokonuje się zmiany ich dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania.

3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§ 85. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza – wieś Lubrza, tereny mieszkaniowe, rejon ul. Szkolnej, zatwierdzonego uchwałą nr XIV/200/2001 Rady Gminy Lubrza z dnia 28 września 2001 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 103, poz. 859 z dnia 8 listopada 2001 r.

§ 86. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

§ 87. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

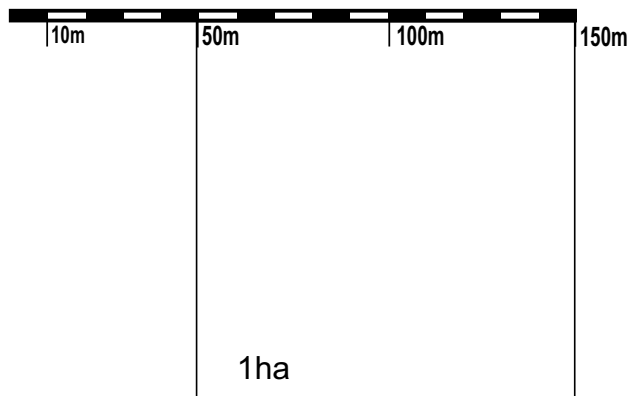
*Elżbieta Szwadowska*



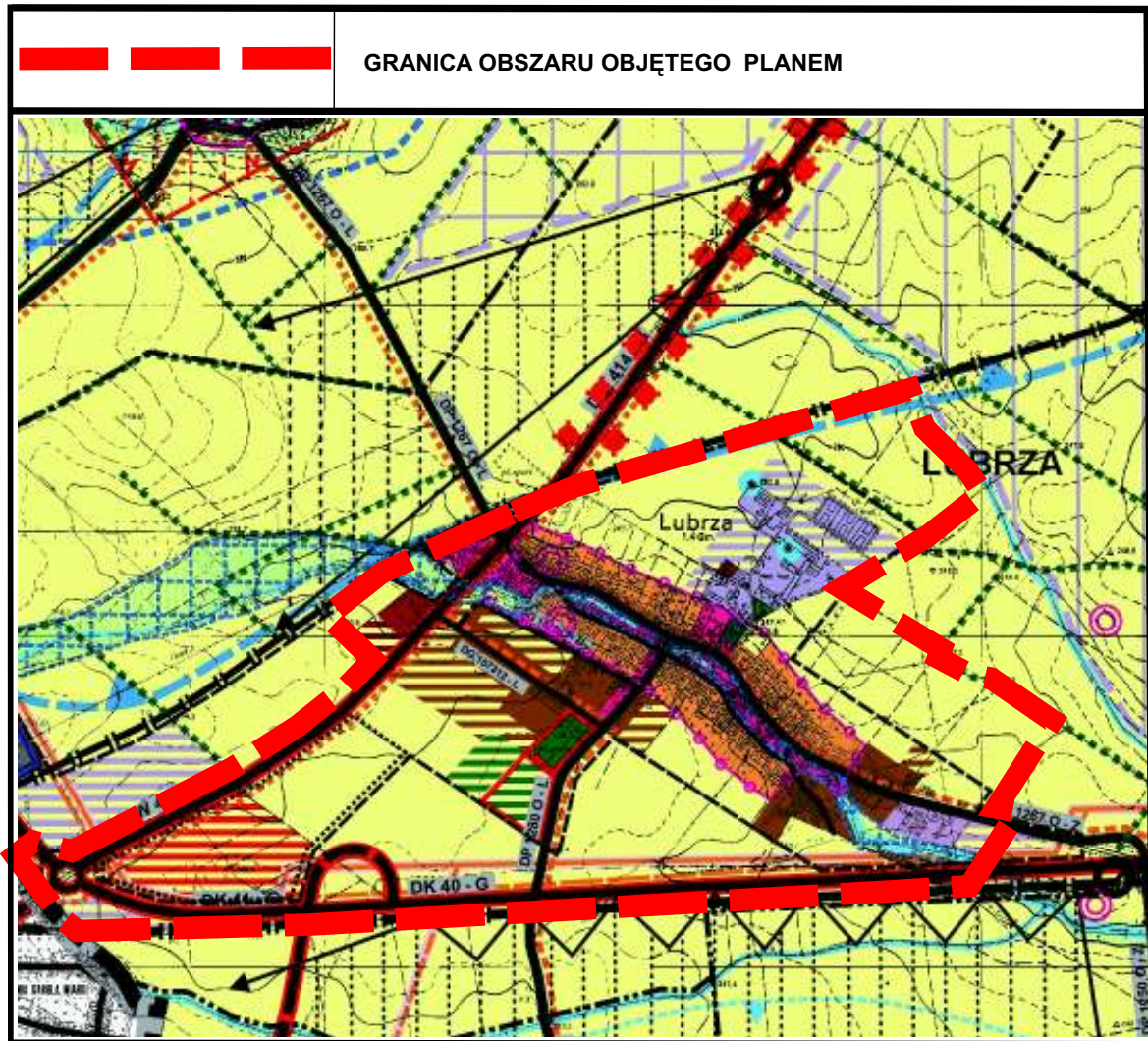
**NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXIII/285/2014  
RADY GMINY LUBRZA z dnia 23 września 2014 roku**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI LUBRZA**

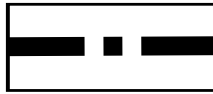
**skala 1 : 2000**



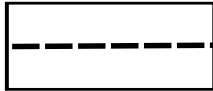
## WYRYS ZE STUDIUM skala 1 : 25 000



# OZNACZENIA

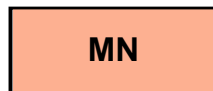


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH LINII KOLEJOWYCH

## PRZEZNACZENIE TERENÓW



**MN**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - ISTNIEJĄCE



**MNp**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - PLANOWANE



**MW**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



**MZ**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEJSKIEJ



**MP**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO- RZEMIEŚLNICZEJ



**MU**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO- USŁUGOWEJ



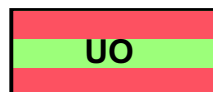
**U**

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



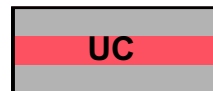
**UK**

TEREN USŁUG KULTURY



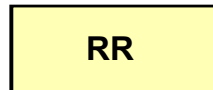
**UO**

TERENY USŁUG EDUKACJI I WYCHOWANIA



**UC**

TEREN WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH



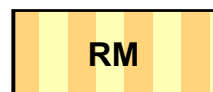
**RR**

TERENY ROLNICZE



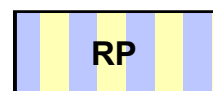
**RZ**

TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH




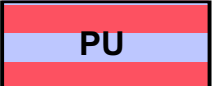










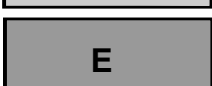
**RM**

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

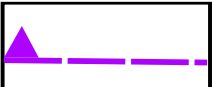
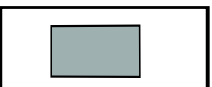
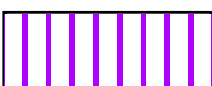
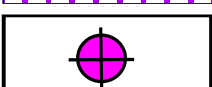
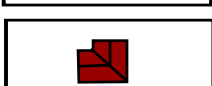


**RP**

TEREN OBIEKTÓW PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH HODOWLANYCH

	<b>TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW</b>
	<b>TERENY MAGAZYNOWO-USŁUGOWE</b>
	<b>TERENY ZADRZEWIEŃ I ZALESIEŃ</b>
	<b>TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ</b>
	<b>TEREN CMENTARZA</b>
	<b>TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH</b>
	<b>TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH</b>
	<b>TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH</b>
	<b>TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH</b>
	<b>TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH</b>
	<b>TERENY DRÓG PUBLICZNYCH PIESZYCH</b>
	<b>TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH</b>
	<b>TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH</b>

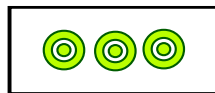
### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

	<b>GRANICE OCHRONY KOMPOZYCJI HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO</b>
	<b>BUDYNKI ISTOTNE DLA KOMPOZYCJI HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO</b>
	<b>PRZESTRZENIE WYMAGAJĄCE SPECJALNEGO OPRACOWANIA</b>
	<b>MIEJSCA EKSPONOWANE W WIDOKU</b>
	<b>BUDYNKI ISTOTNE DLA KOMPOZYCJI ZESPOŁU ZABUDOWY</b>

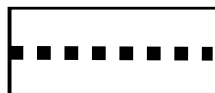
## OCHRONA ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO



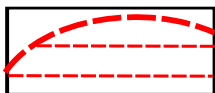
ZASIĘG POTENCJALNEGO UCIAŹLIWEGO ODDZIAŁYWANIA  
DRÓG GŁÓWNYCH (KDG)



POJEDYNCZE DRZEWA I SZPALERY DRZEW OBJĘTE OCHRONĄ  
USTALENIAMI PLANU

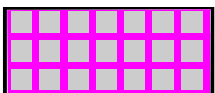


PLANOWANE ZADRZEWIENIA PRZECIWEROZYJNE  
I GLEBOCHRONNE

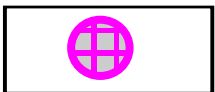


STREFA OCHRONY HISTORYCZNEJ DOMINANTY PRZESTRZENNEJ

## OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW



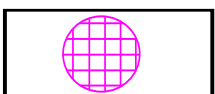
BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW



OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY WPISANE DO REJESTRU  
ZABYTKÓW

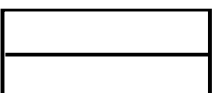


BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ  
USTALENIAMI PLANU



STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ  
KONSERWATORSKĄ USTALENIAMI PLANU

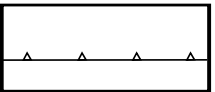
## ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW



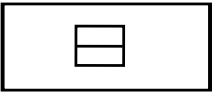
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



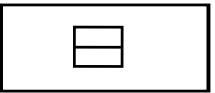
LINIE ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCE



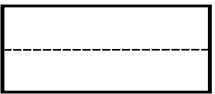
LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE



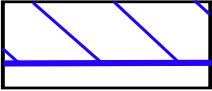
OBOWIĄZUJĄCY SPOSÓB SYTUOWANIA GŁÓWNEJ KALENICY  
DACHU BUDYNKU

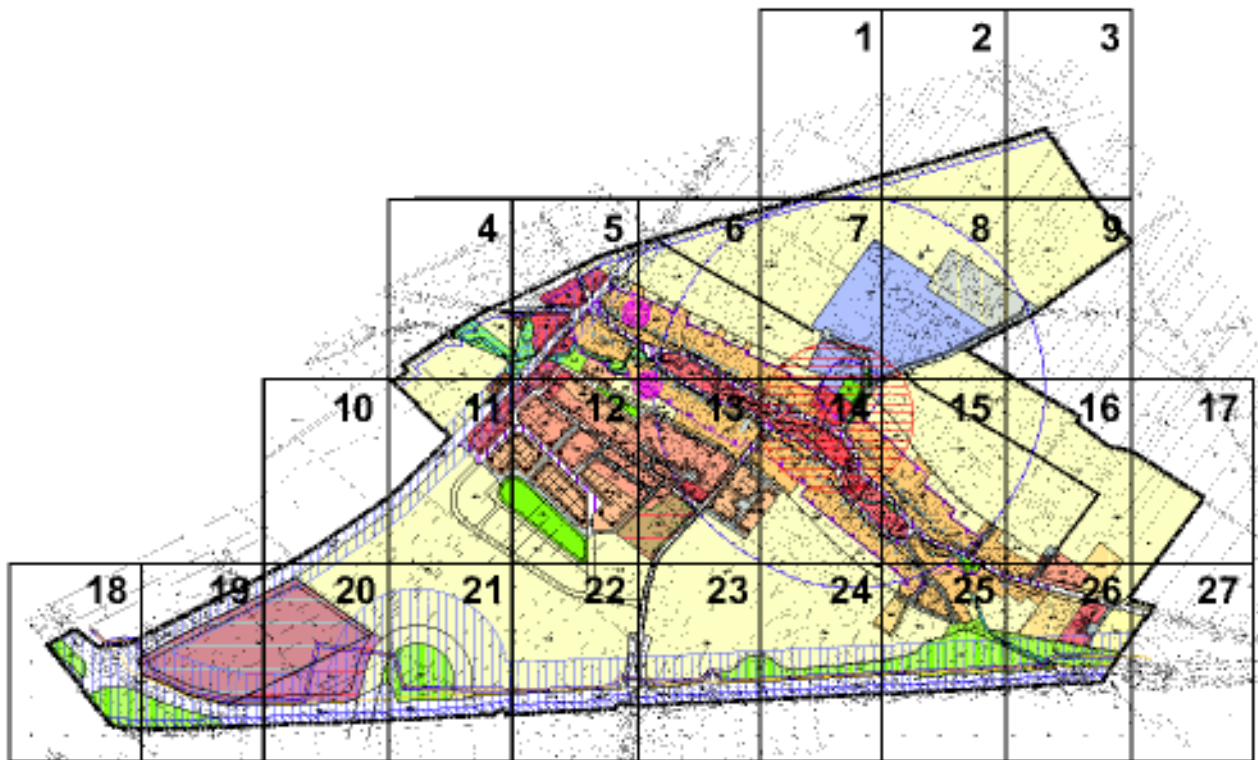


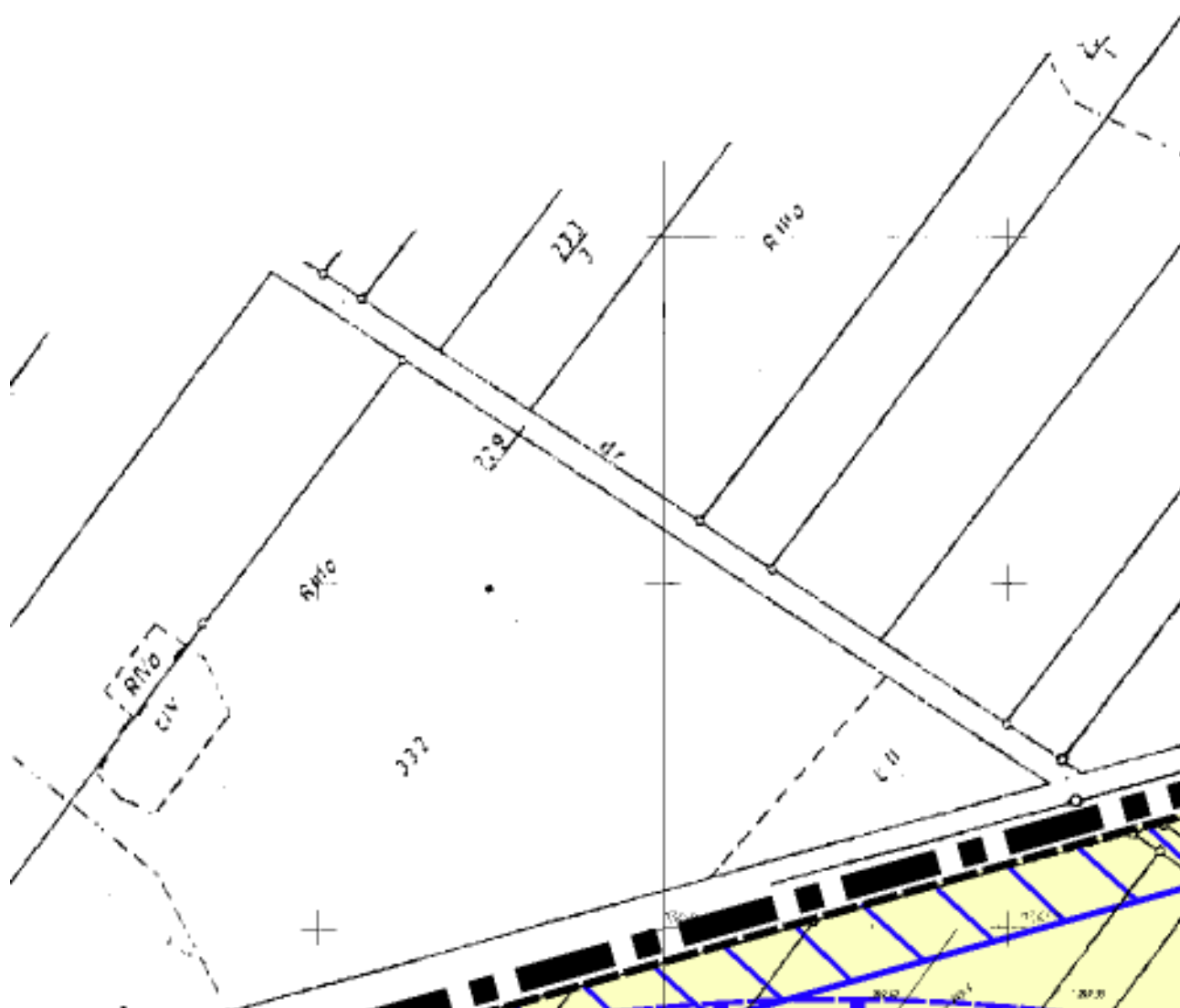
POSTULOWANY SPOSÓB SYTUOWANIA BUDYNKÓW



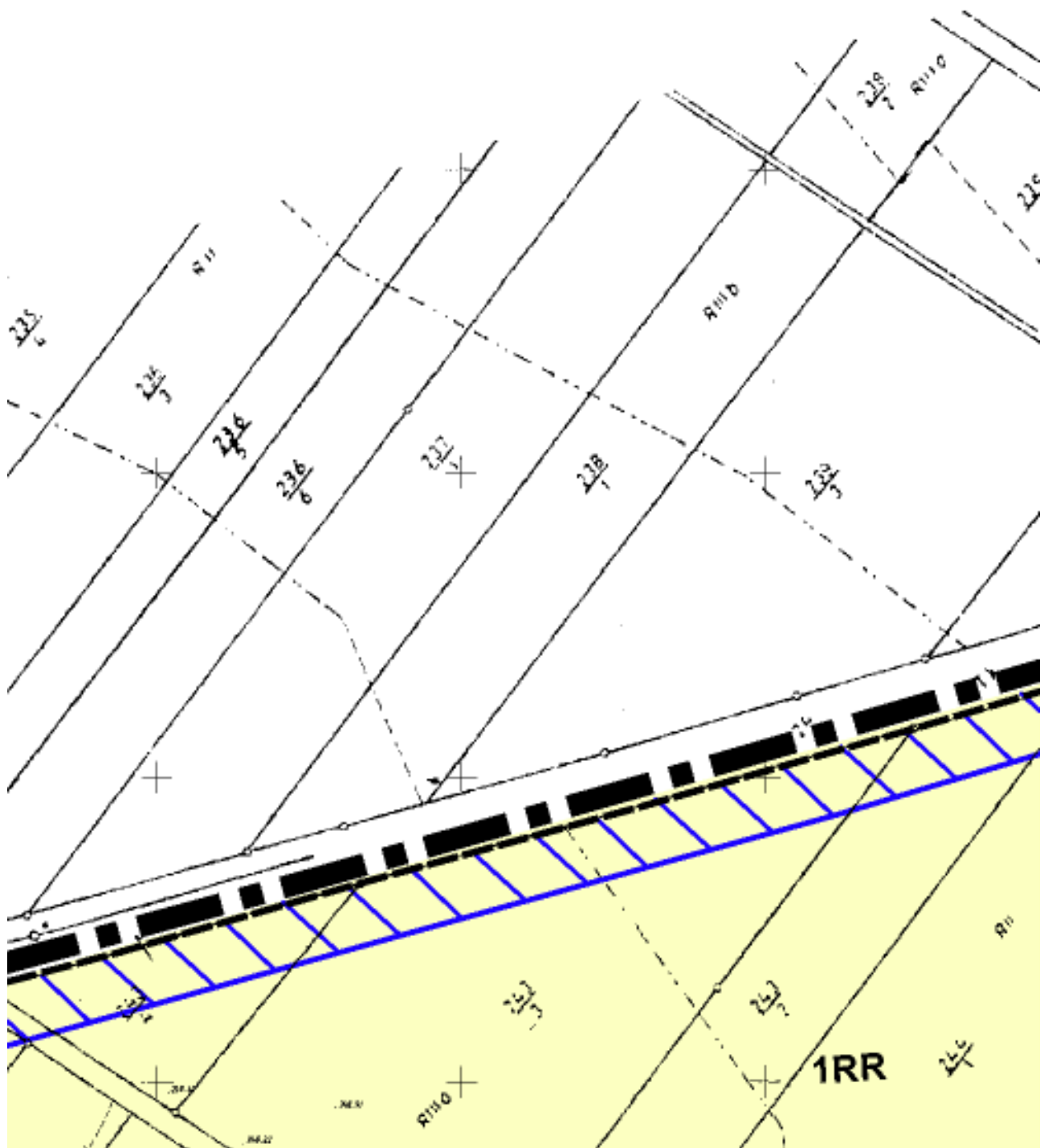
POSTULOWANE GRANICE WEWNĘTRZNYCH PODZIAŁÓW  
GEODEZYJNYCH

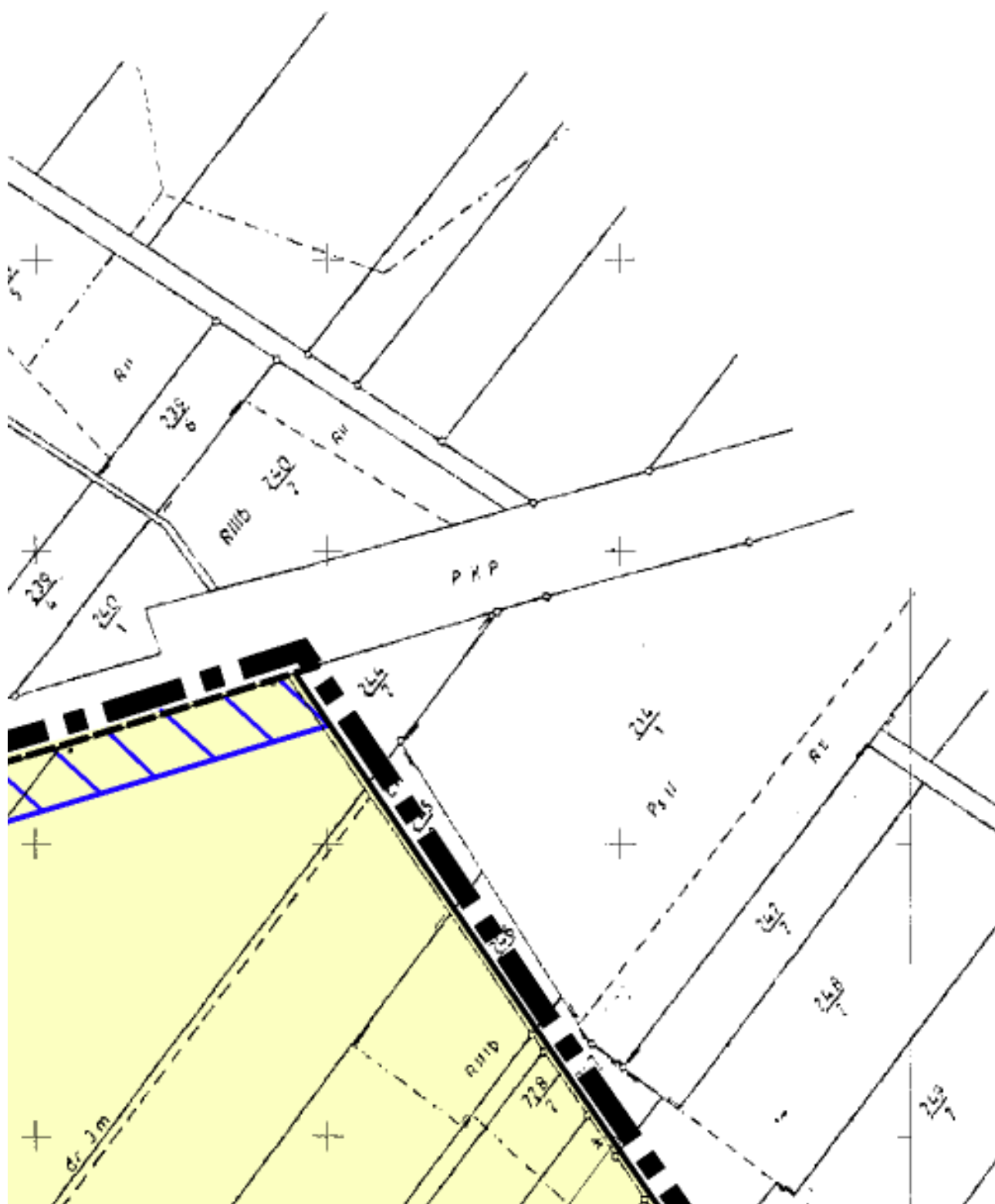
**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW****TERENY ZAGROŻONE LOKALNYMI PODTOPIENIAMI****STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA****STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA****STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW, WYZNACZONA OD LINII KOLEJOWEJ****POZOSTAŁE OZNACZENIA PLANU****GRANICA TERENU POD BUDOWĘ WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH****GRANICE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM****REZERWY TERENU POD ROZBUDOWĘ POWIATOWEJ DROGI PUBLICZNEJ ORAZ BUDOWĘ DRÓG GMINNYCH****GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 150  
PN 4,0 MPa RELACJI OBROWIEC - RACIBÓRZ  
CZYNNY / NICZYNNY**

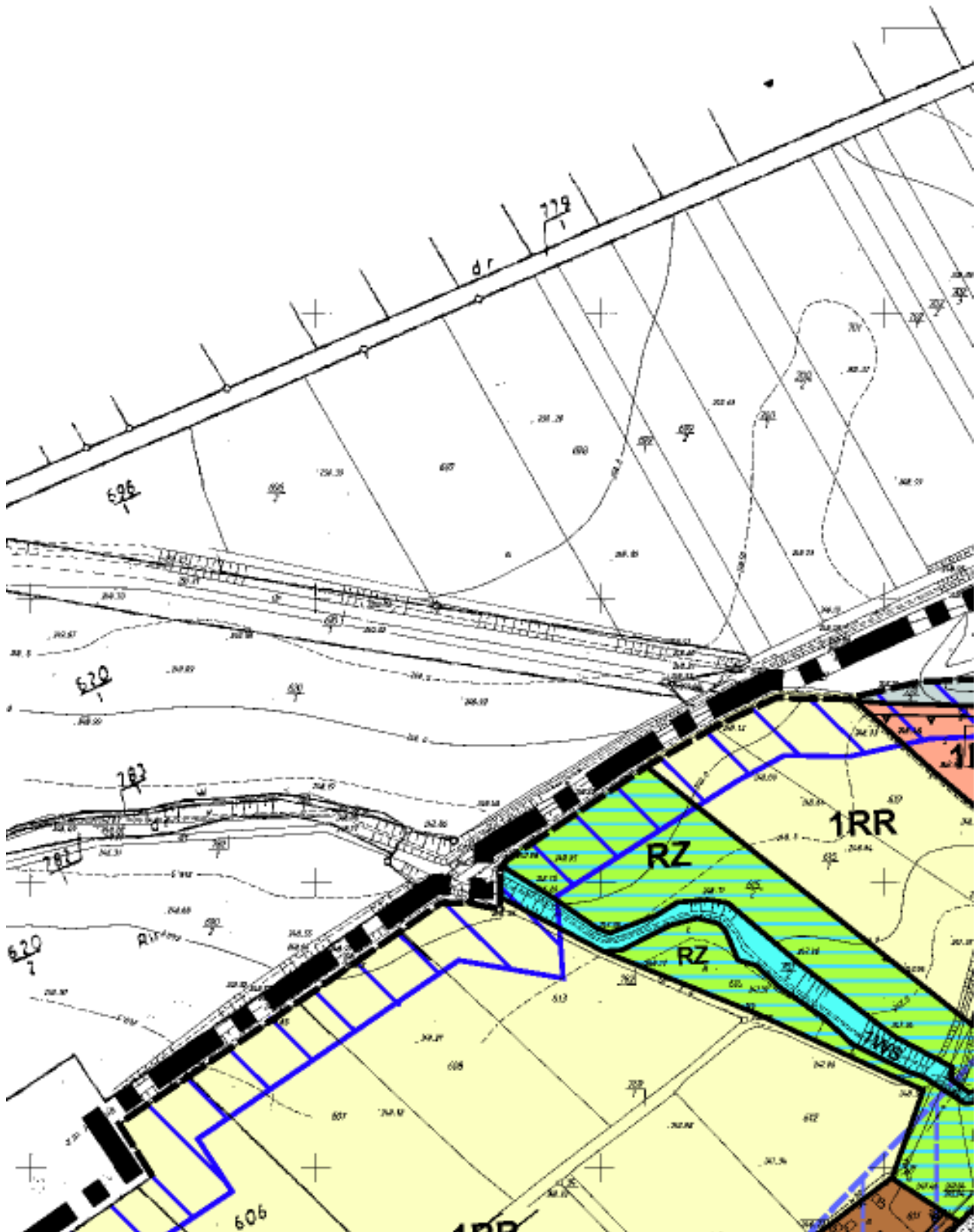


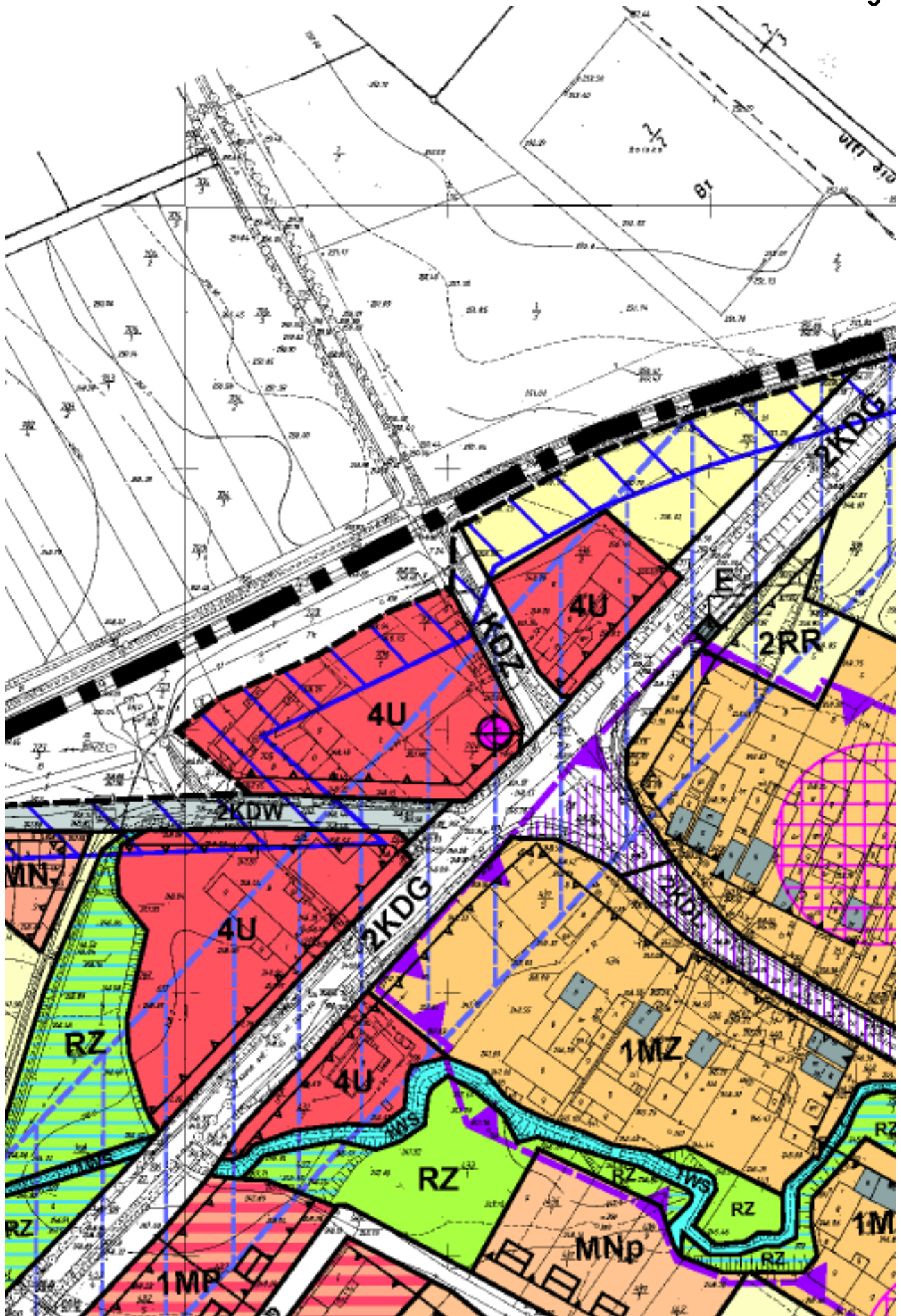




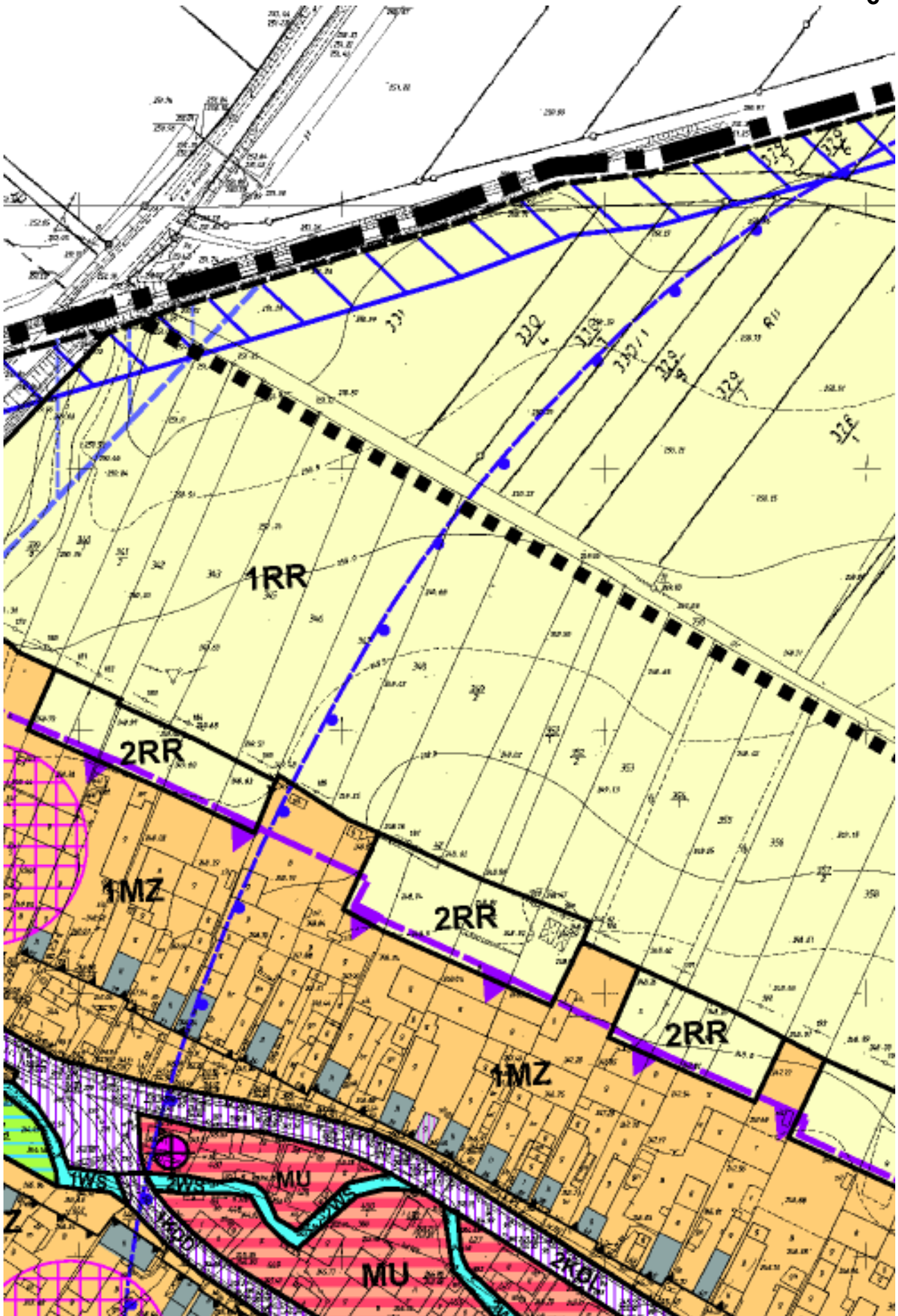


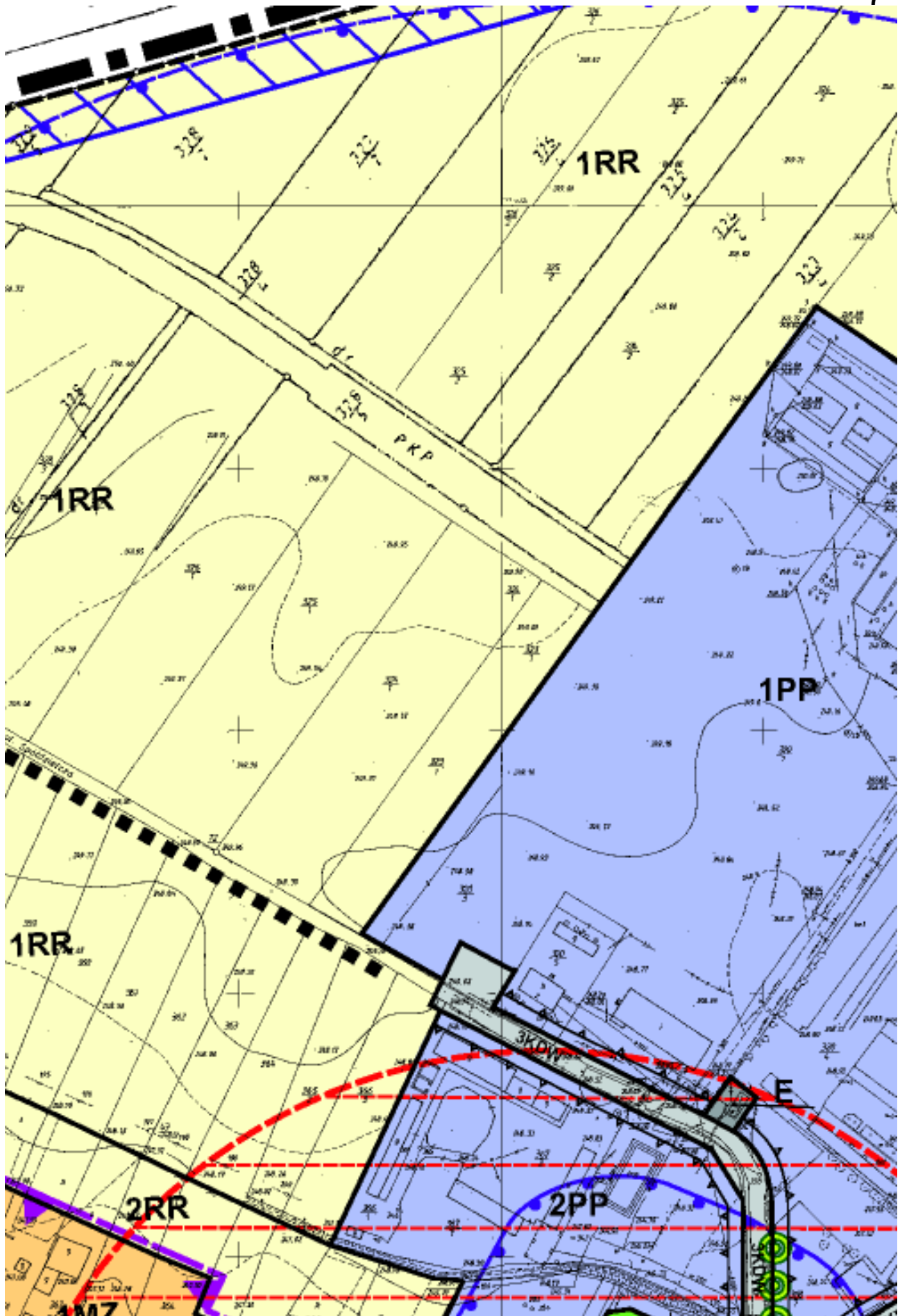


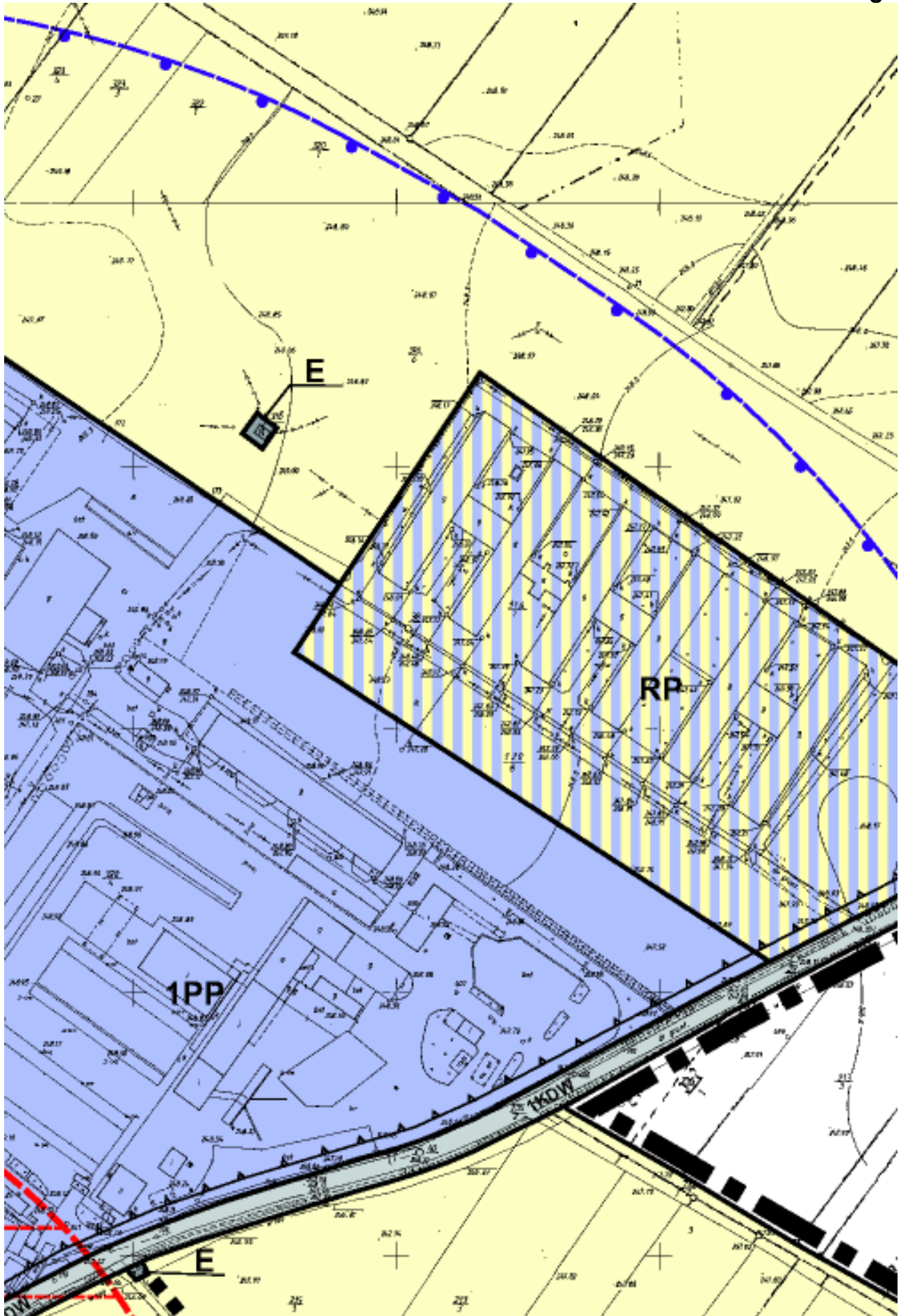


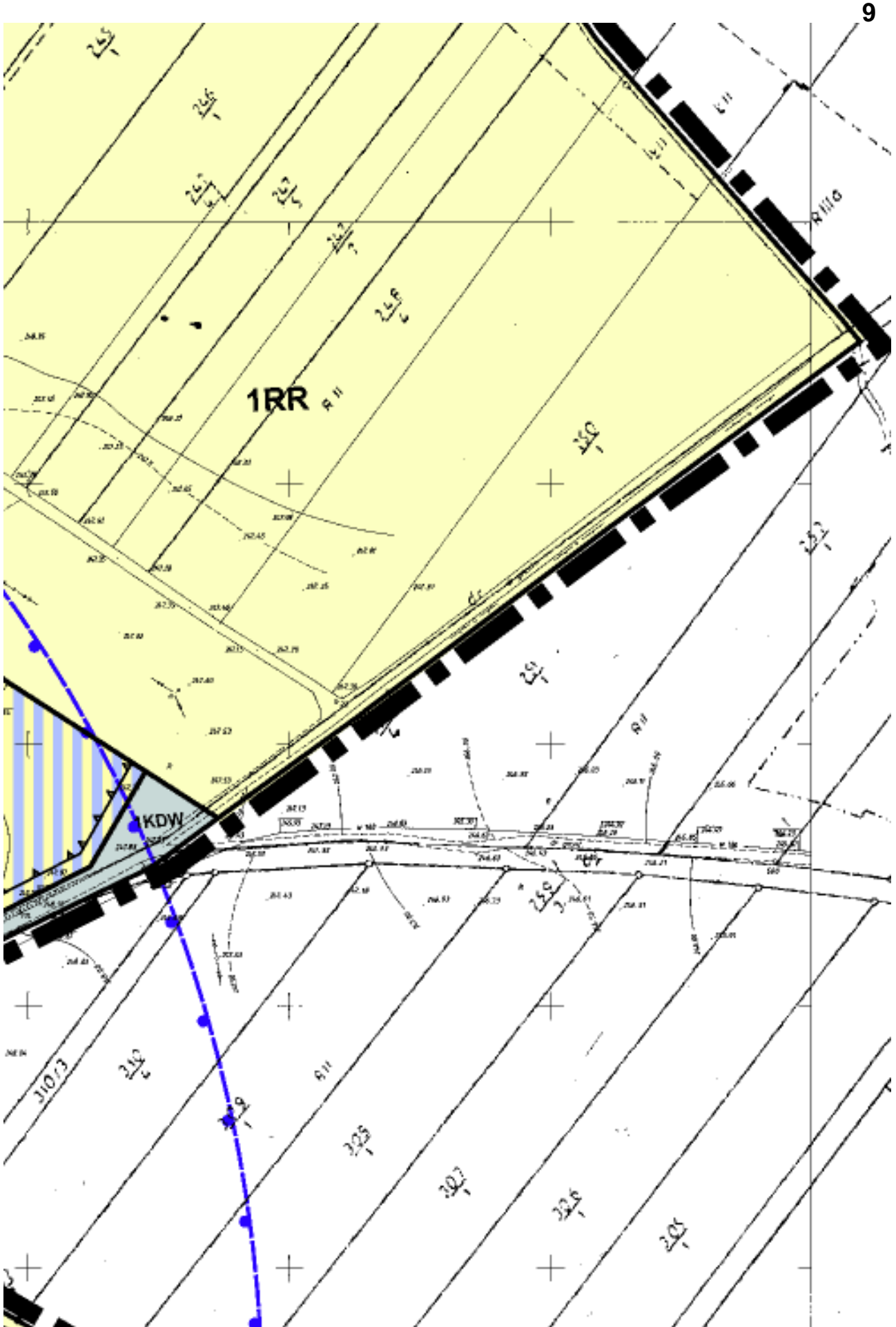


6



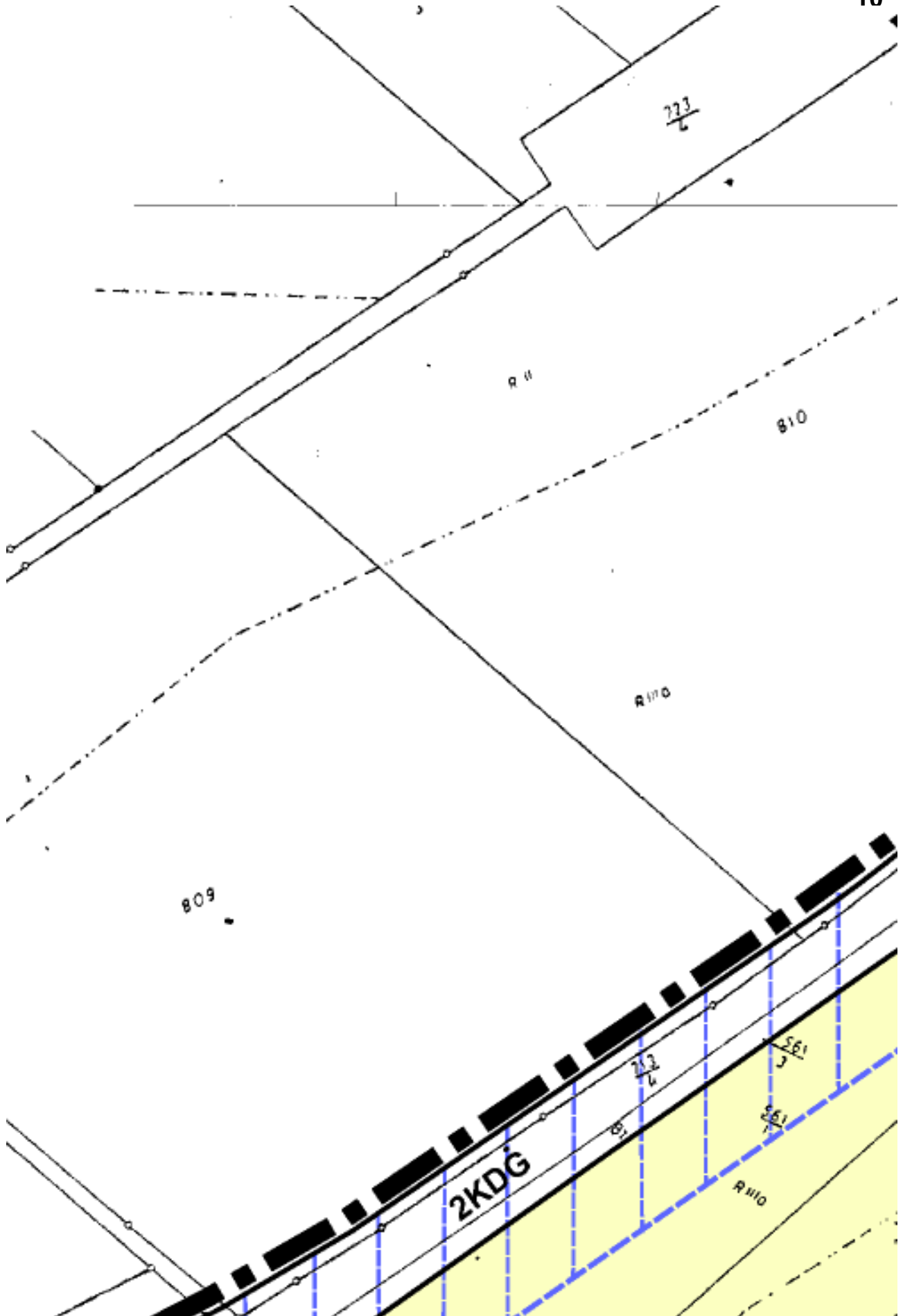


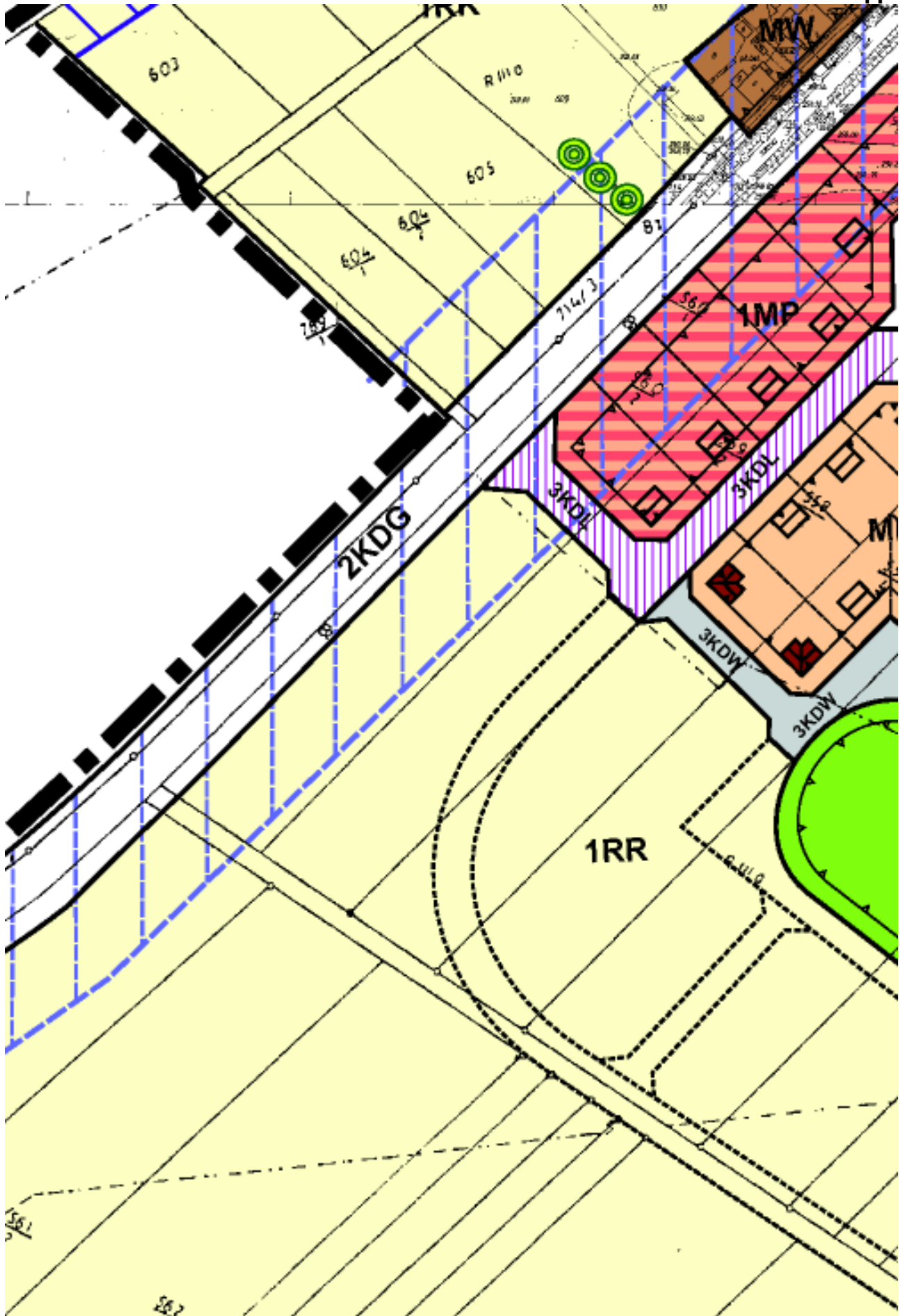


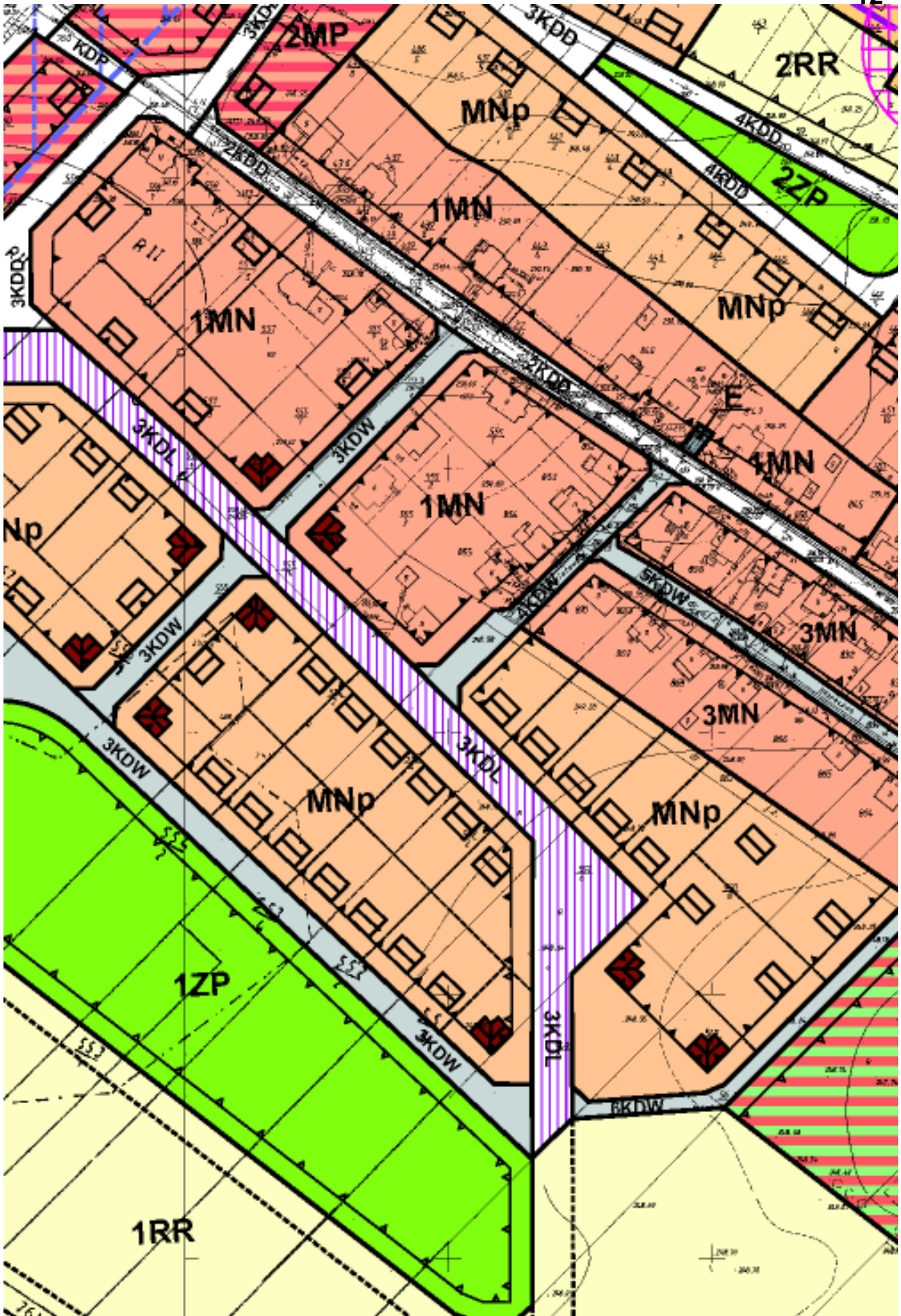


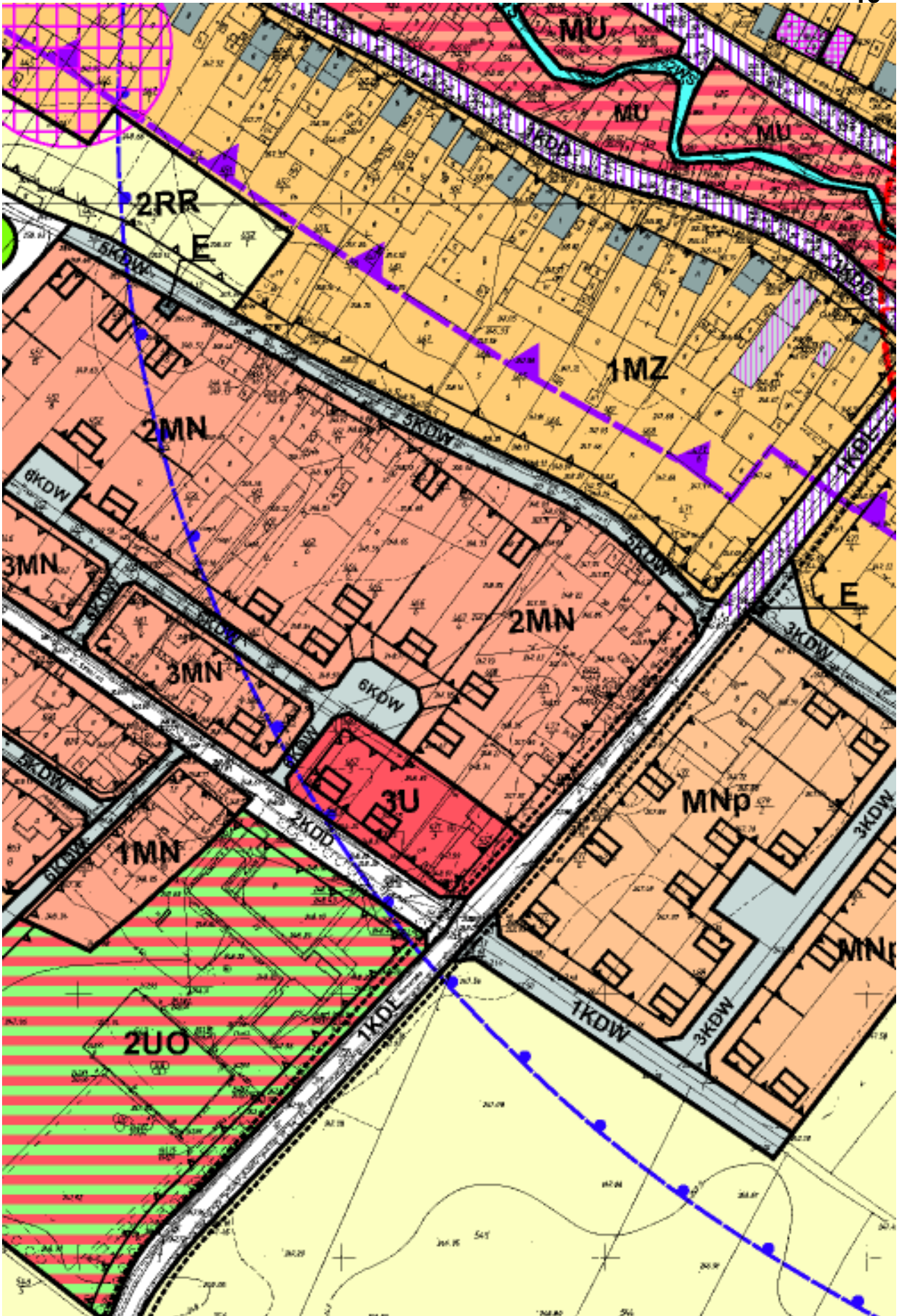


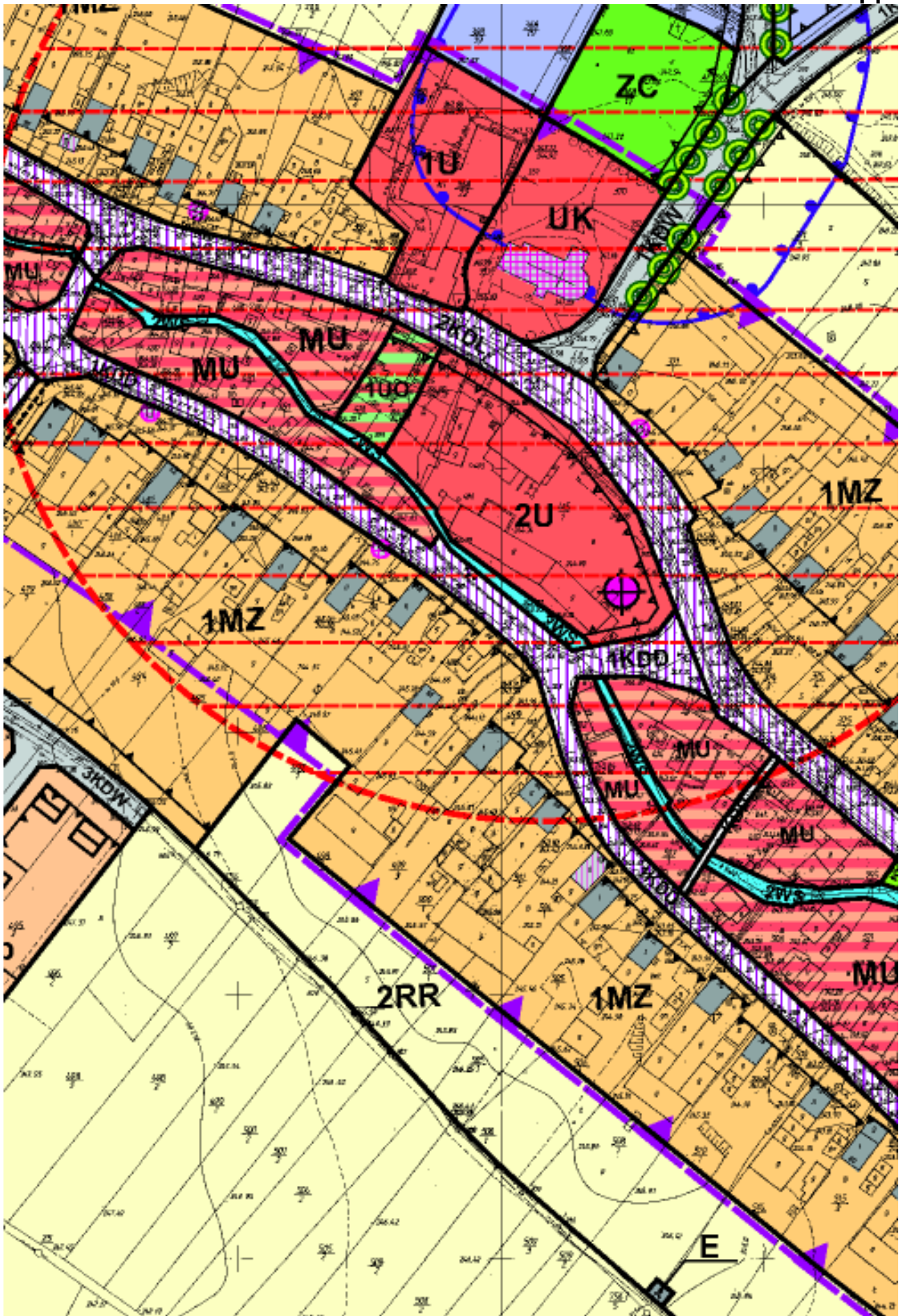
10

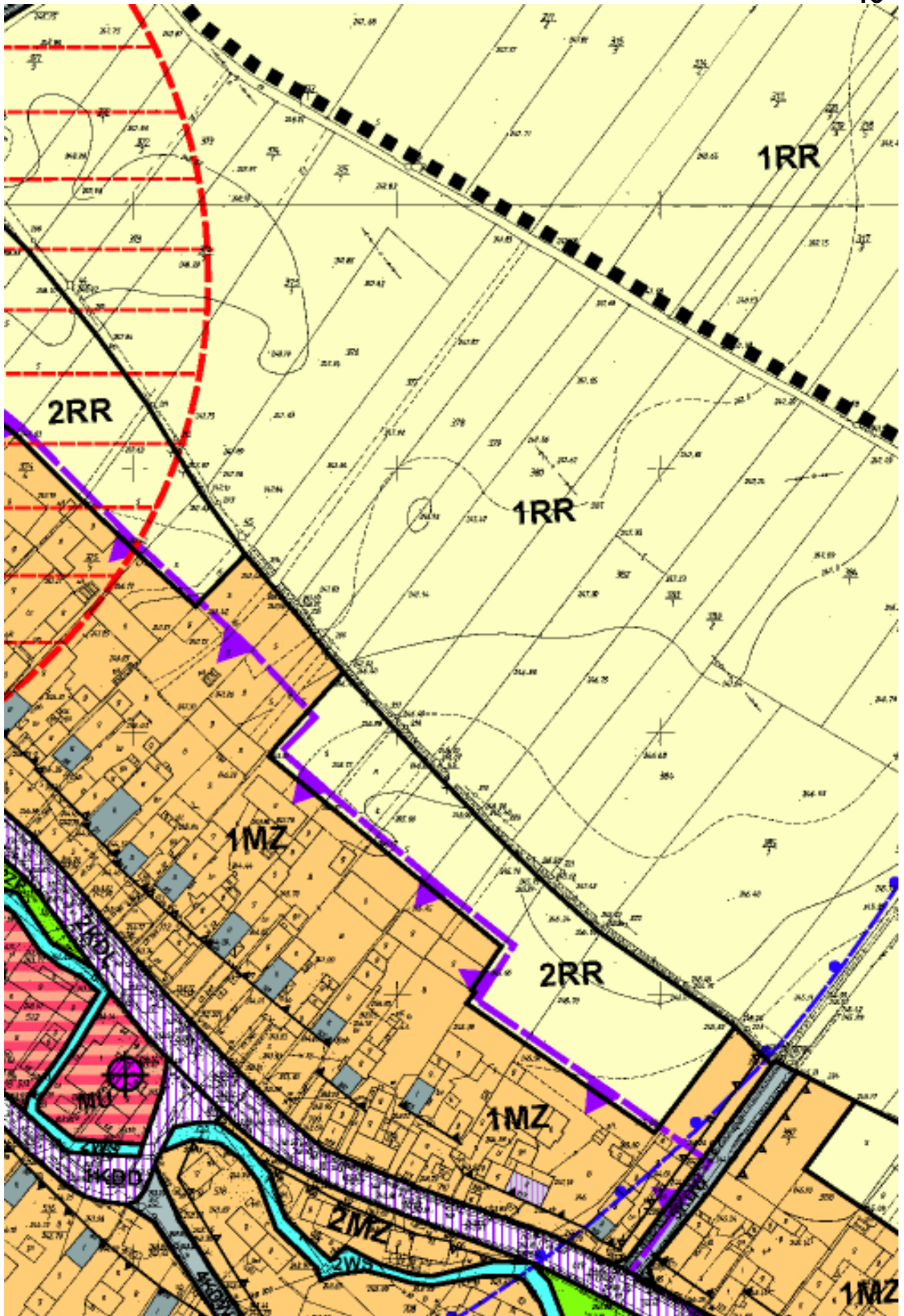


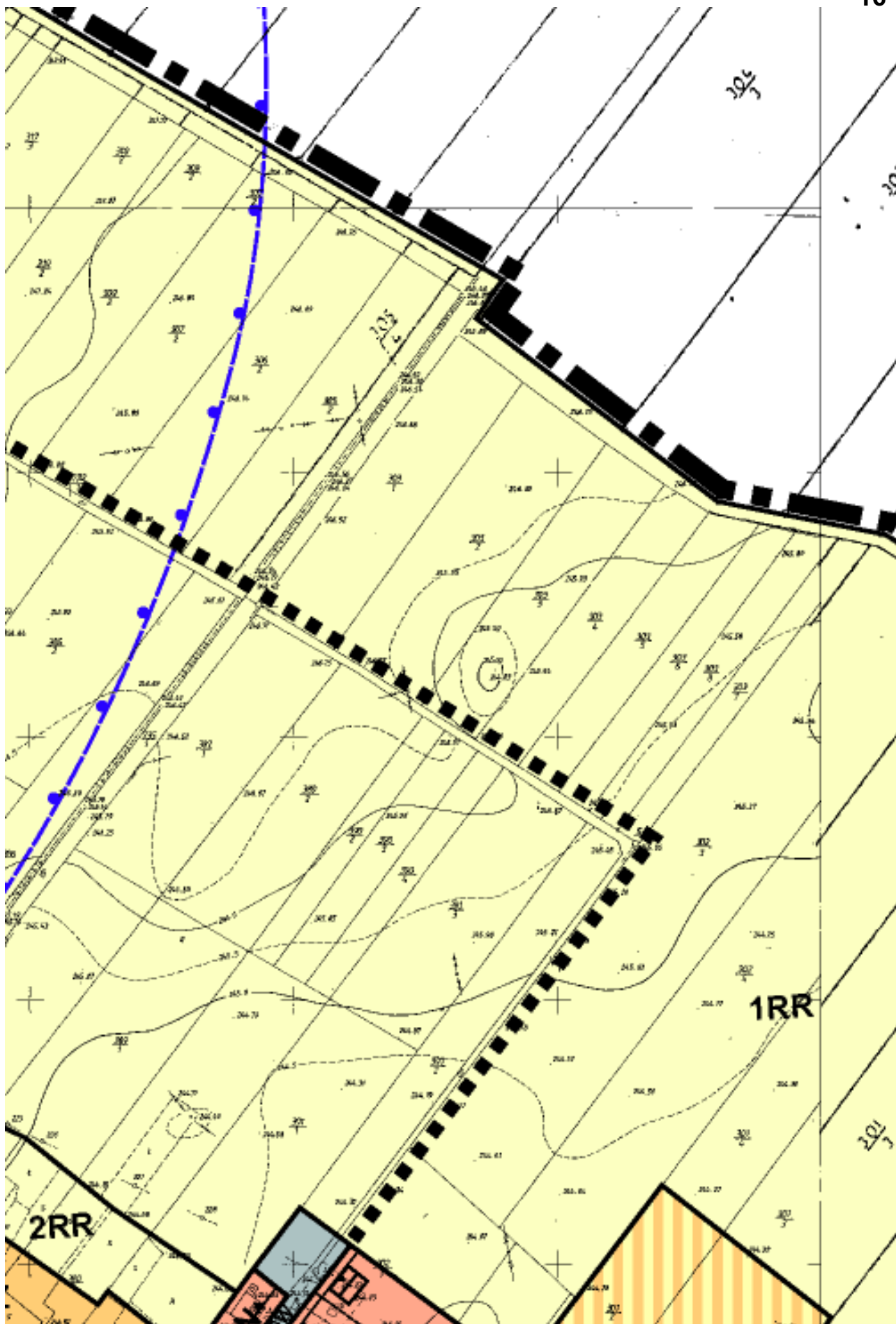




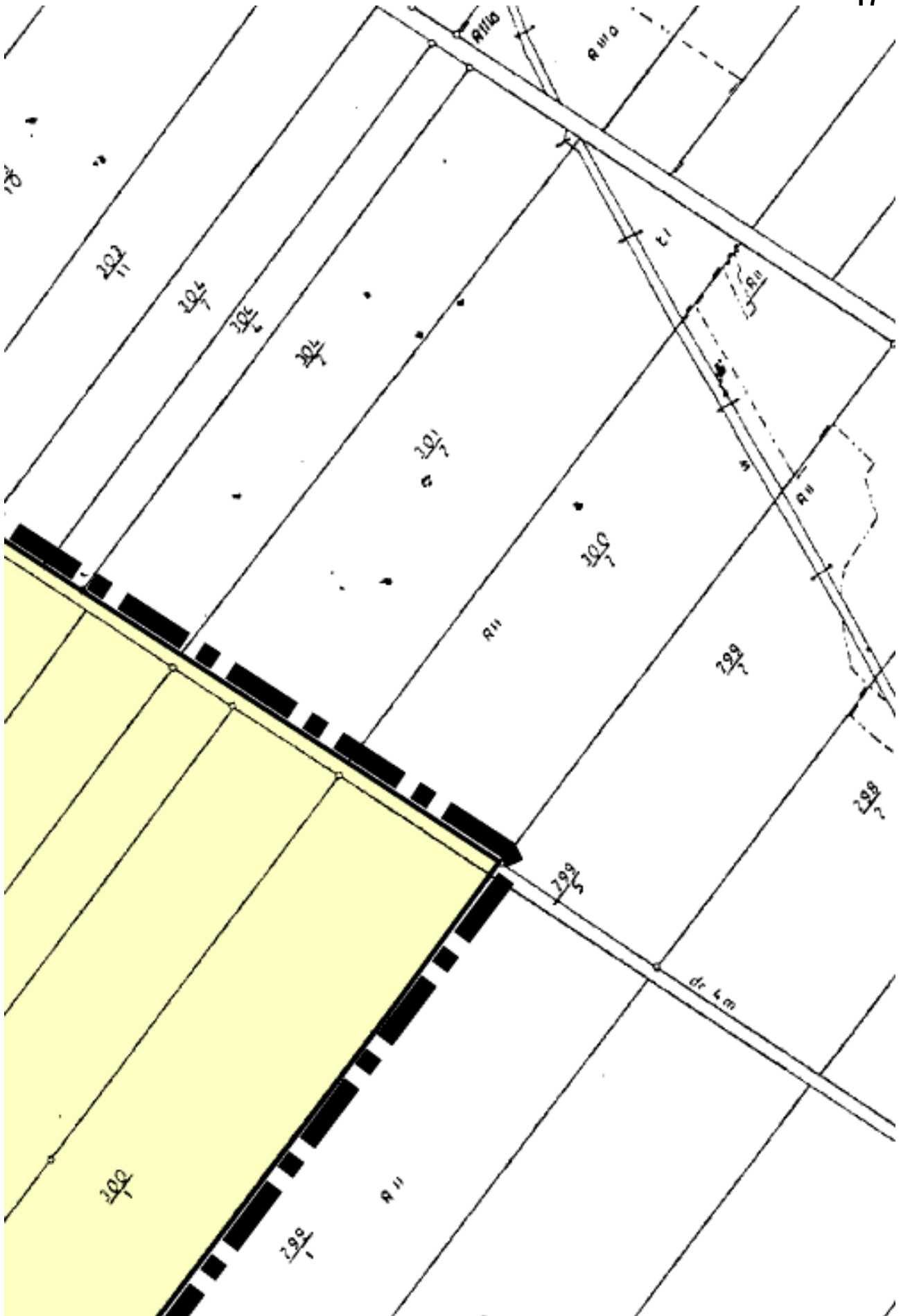






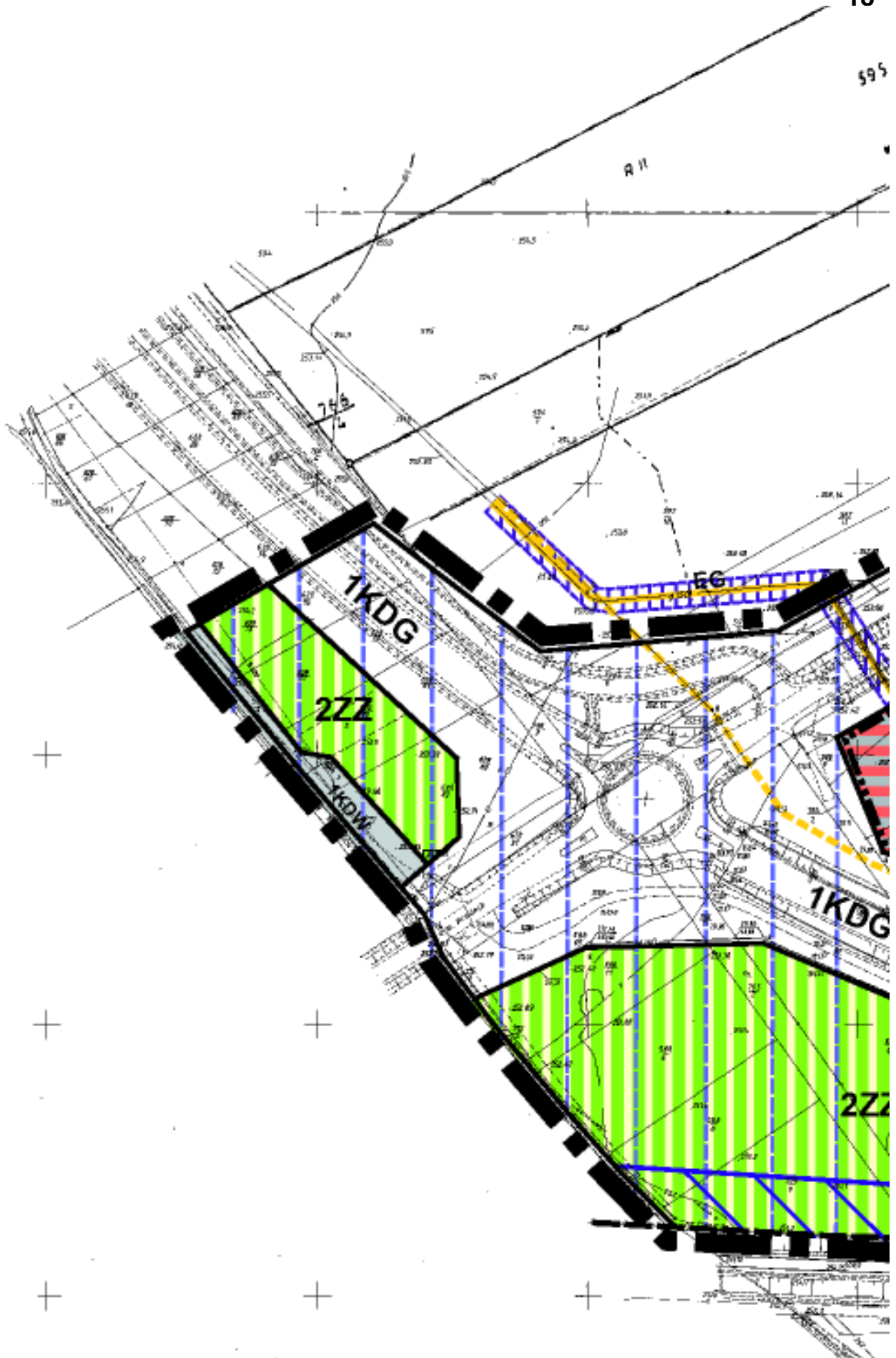


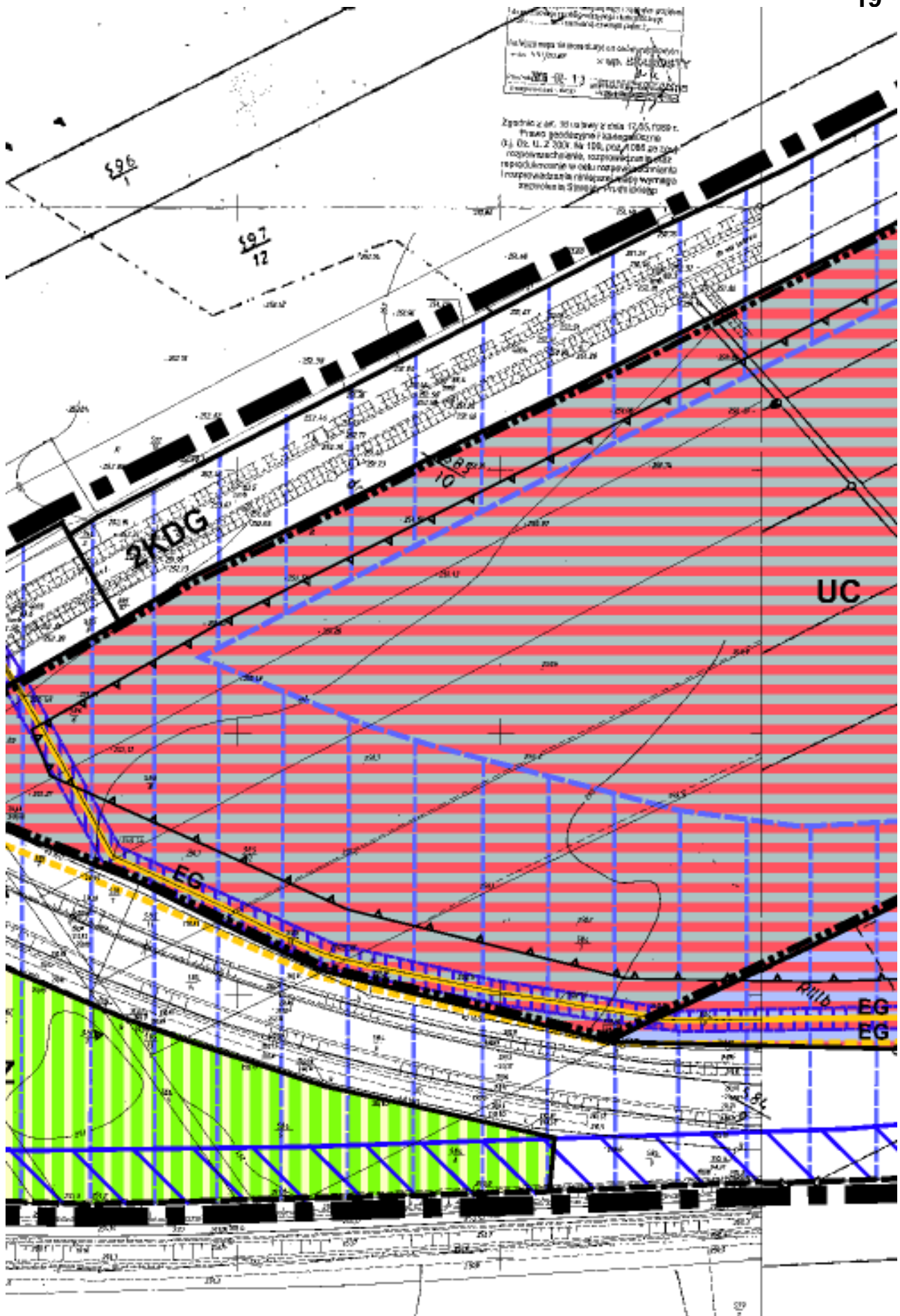
17

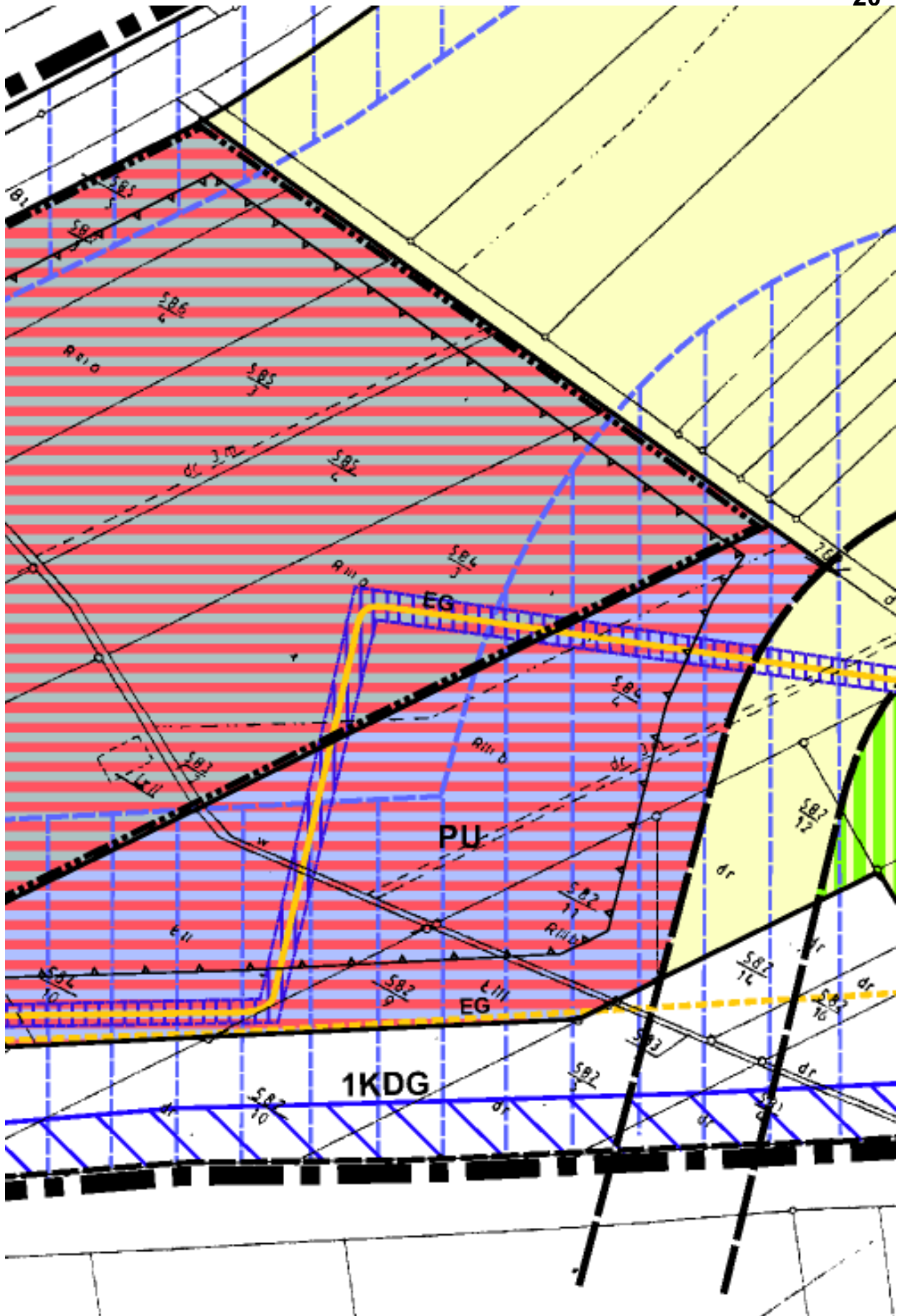


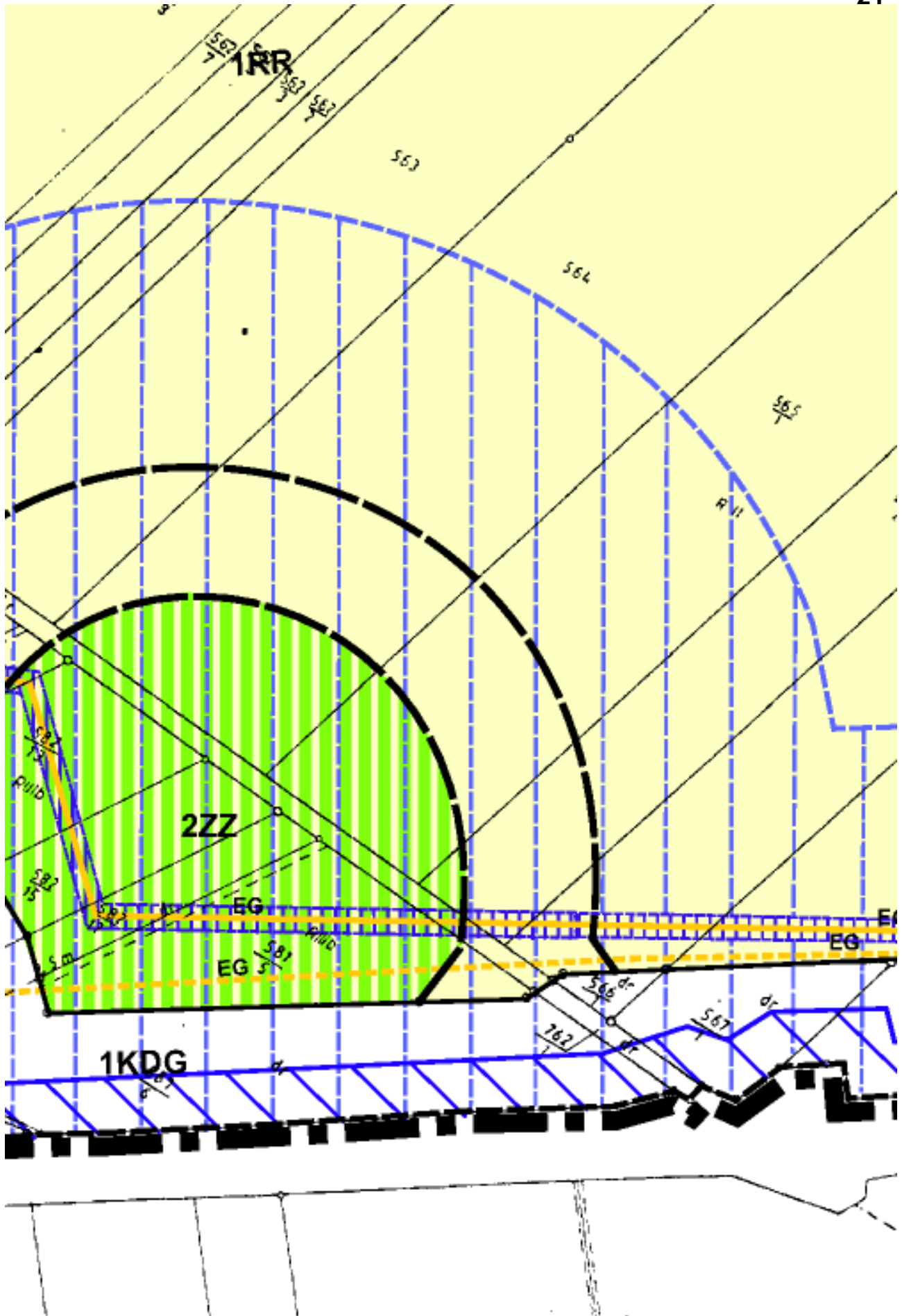


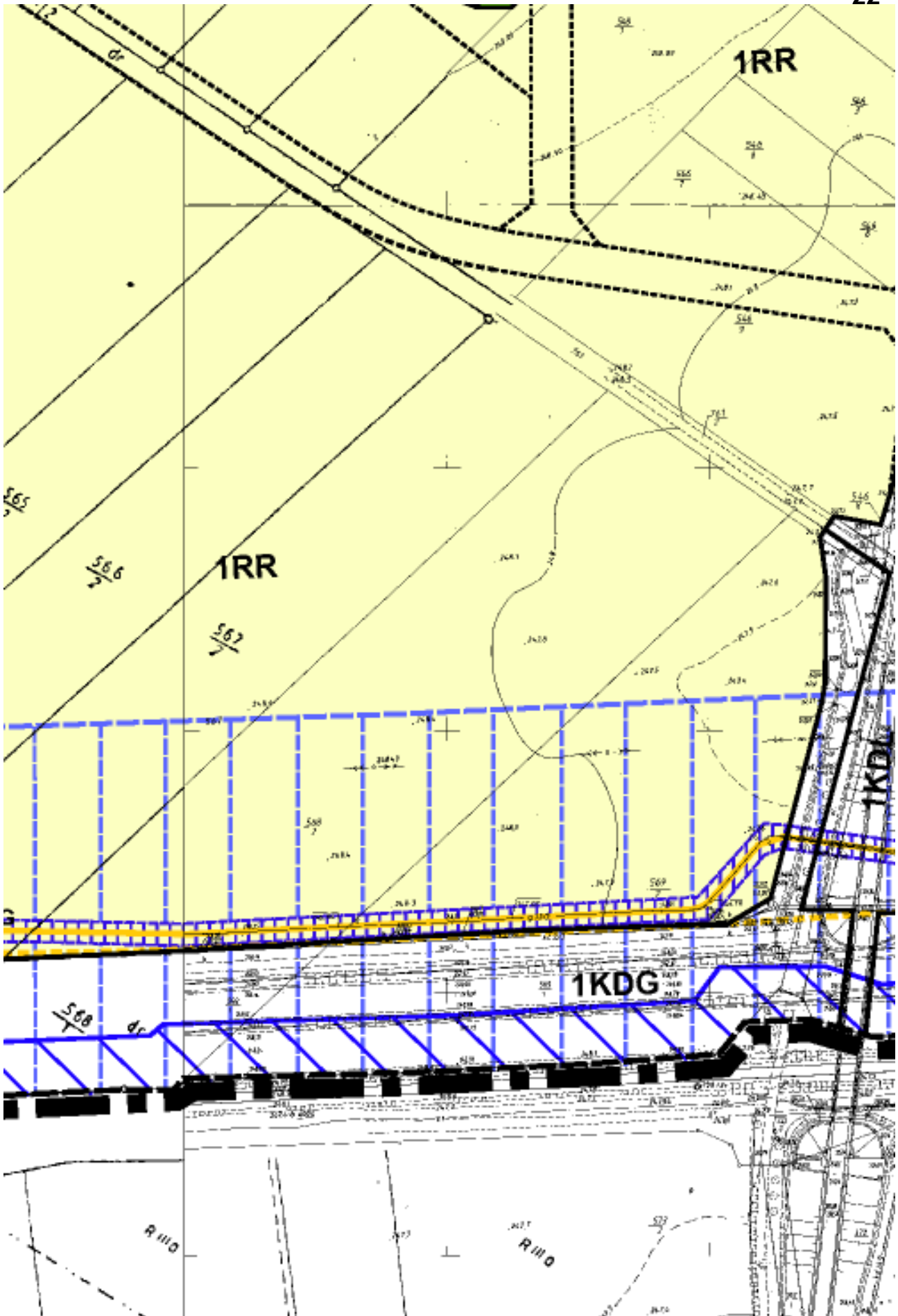
18

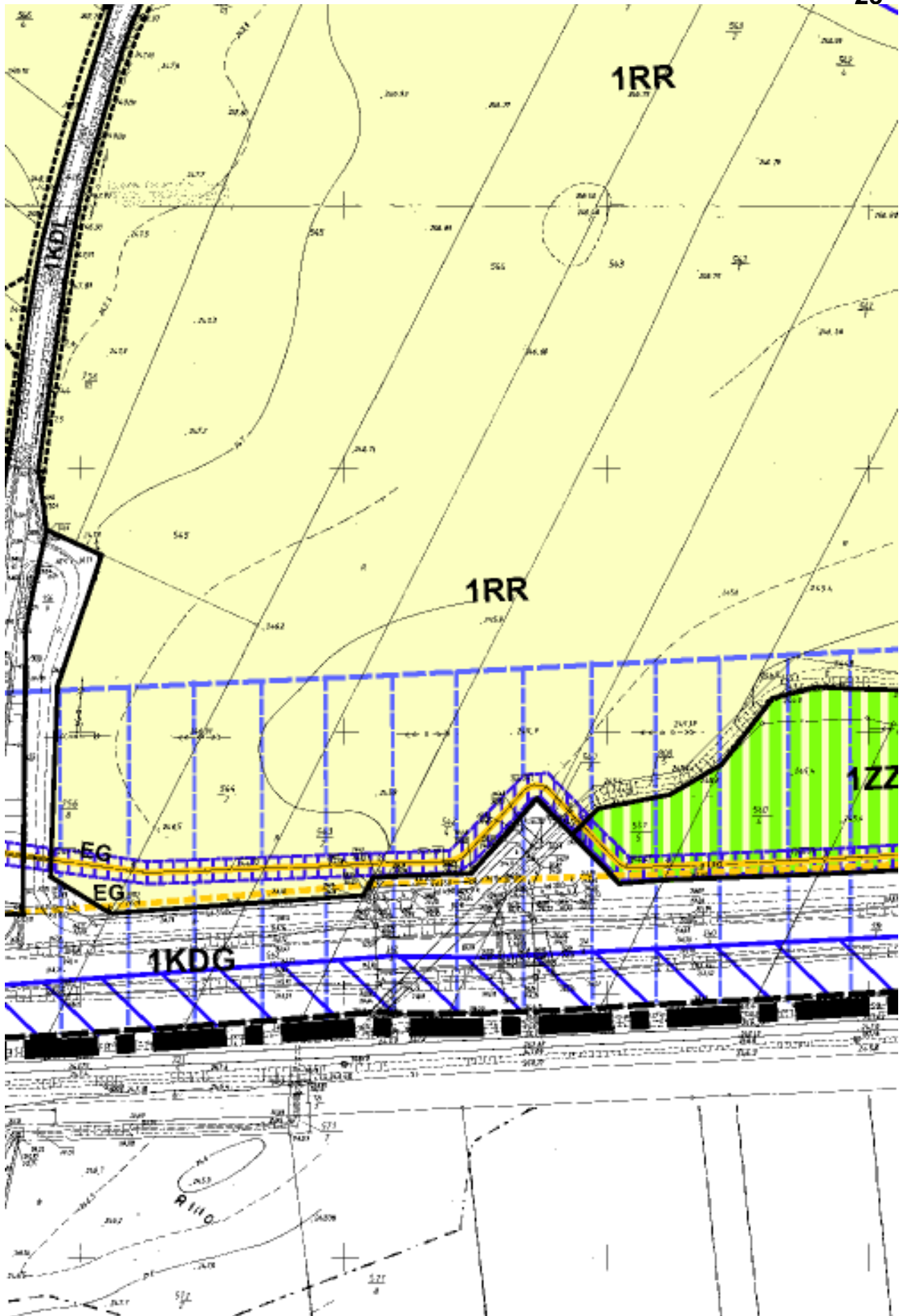


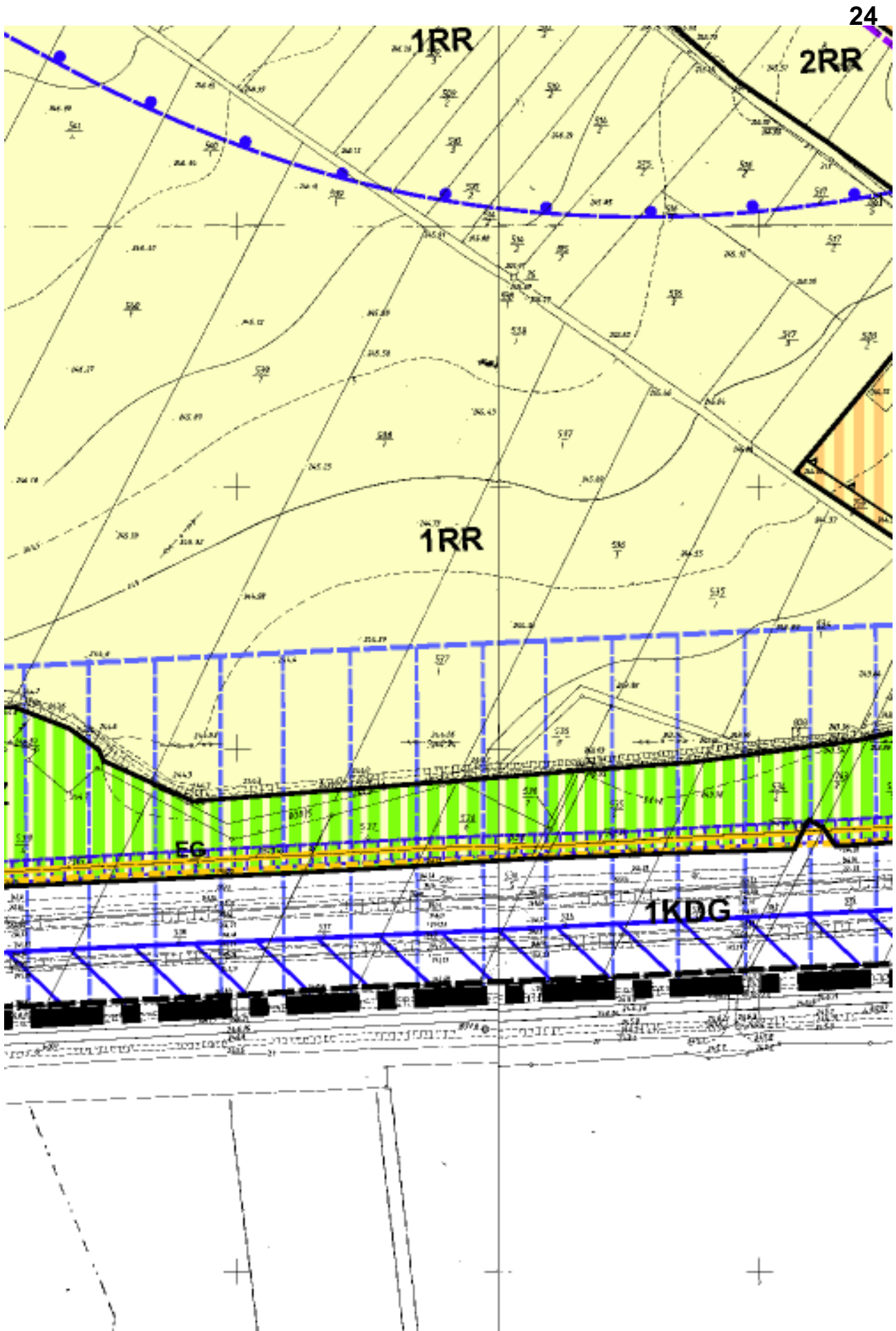


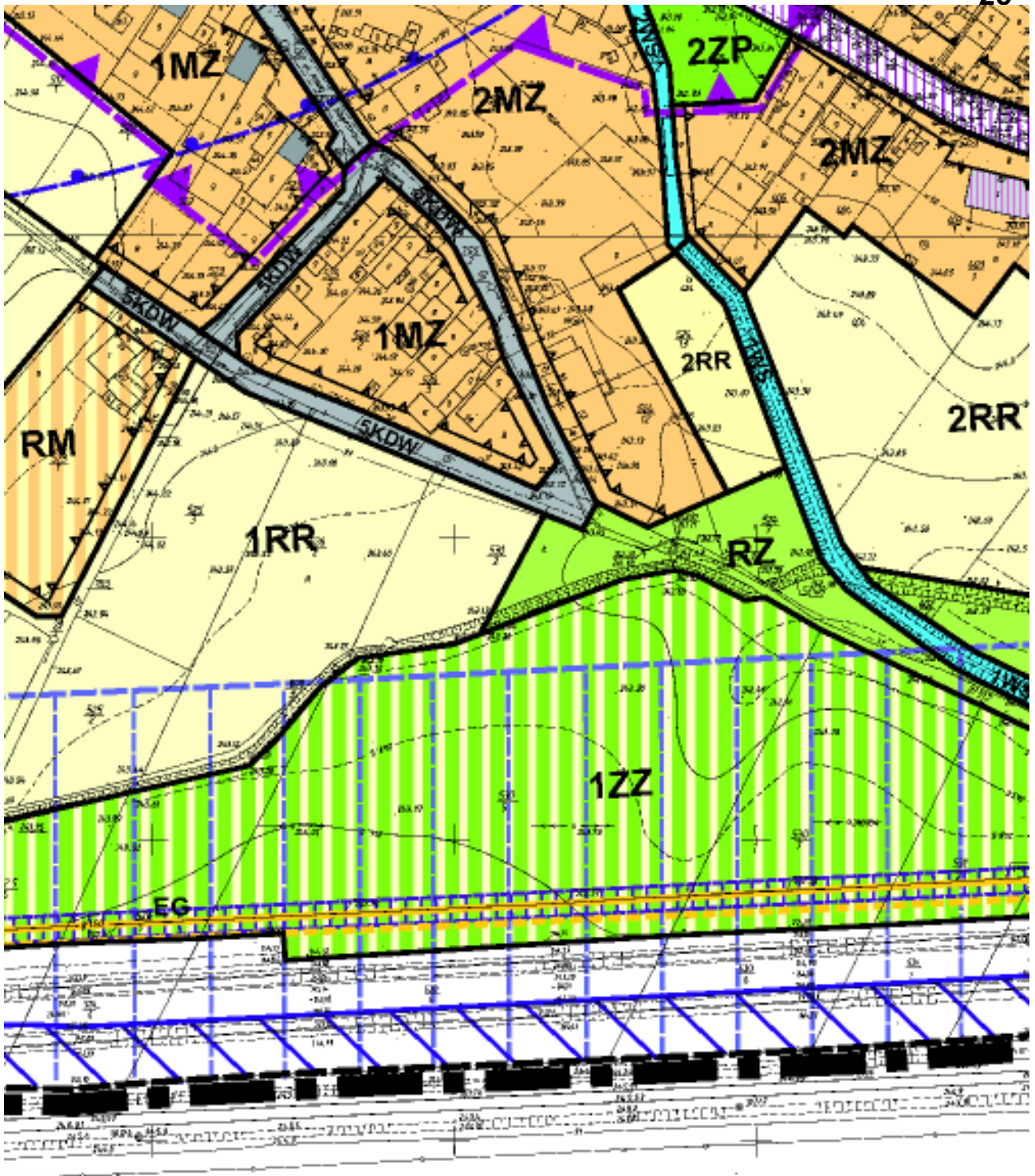




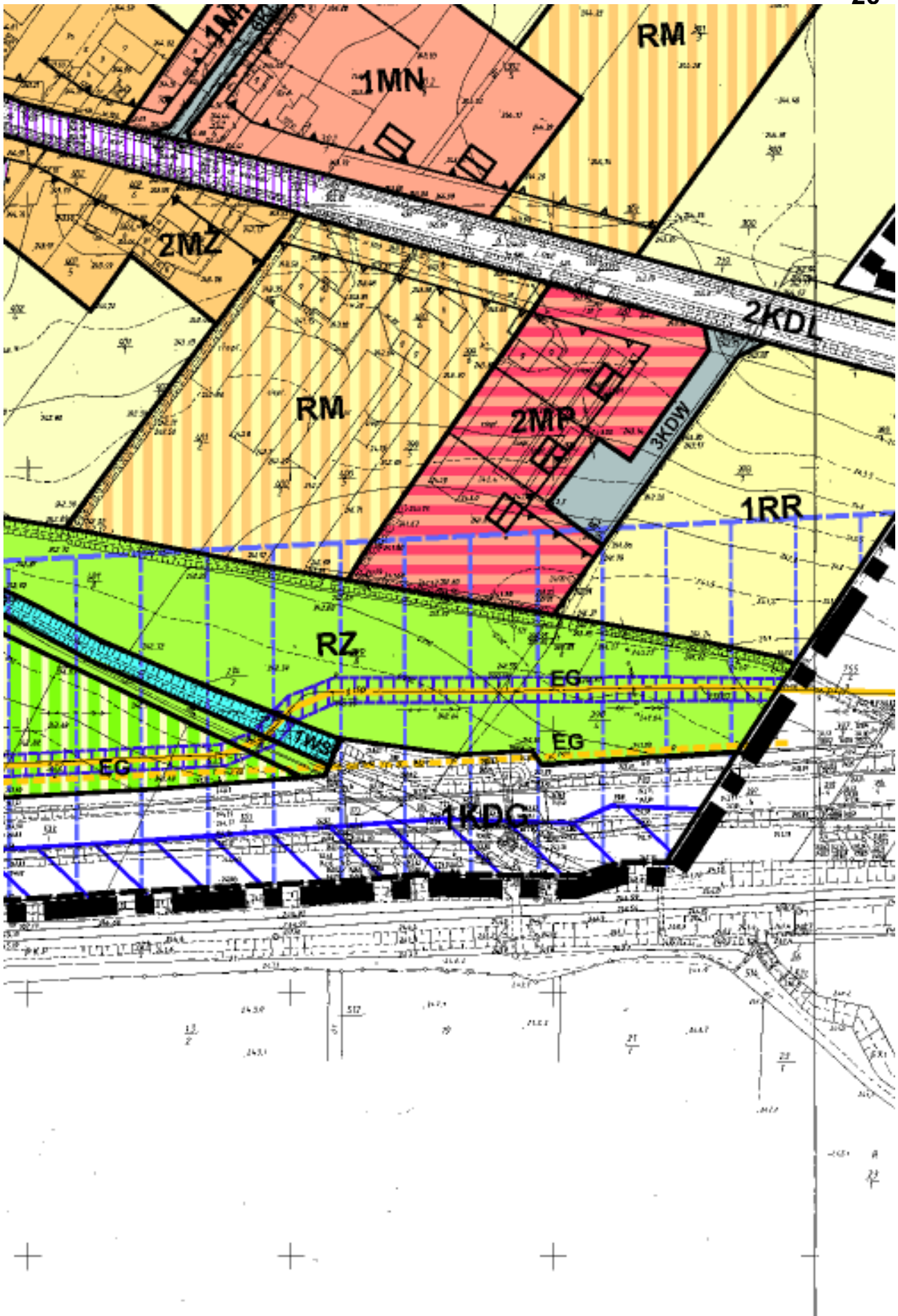


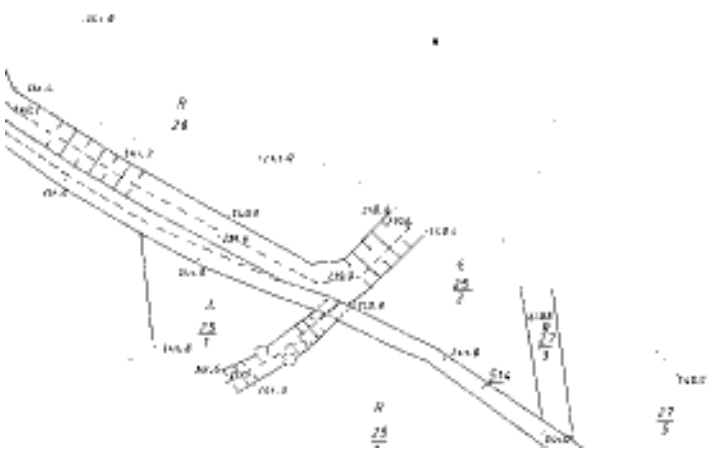
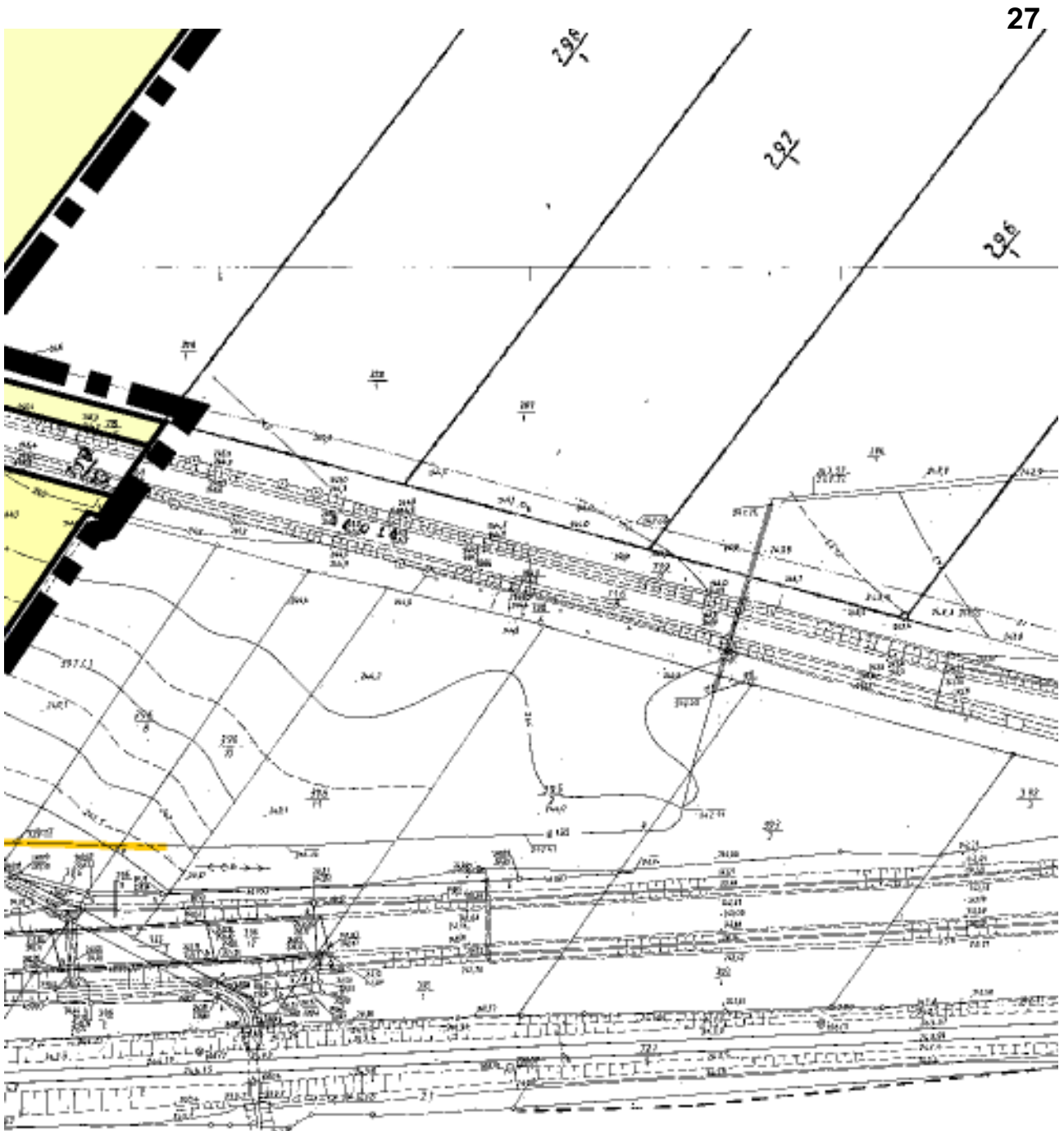












Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXIII/285/2014  
Rady Gminy Lubrza  
z dnia 23 września 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi LUBRZA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379 i 768), Rada Gminy Lubrza, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubrza, wniesionych przez:

1) [...], który pismem w dniu 2 lipca 2010 r., wniósł o przeznaczenie działki nr 606 k.m. 6, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (2MNp). Uwagi nie uwzględniono, ponieważ działka nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, chronionych na podstawie art. 7 ustawy z dnia o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2013.1205 z późn. zm.), na cele nierolnicze.

2) [...], który pismem w dniu 2 lipca 2010 r. wniósł o przeznaczenie dz. nr 587/4 k.m. 7 pod stację paliw. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ działka nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, chronionych na podstawie art. 7 ustawy z dnia o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2013.1205 z późn. zm.), na cele nierolnicze.

3) [...], która pismem w dniu 9 lipca 2010 r. wniosła o zmianę przeznaczenia dz. nr 608 k.m. 6 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ działka nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, chronionych na podstawie art. 7 ustawy z dnia o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2013.1205 z późn. zm.), na cele nierolnicze.

4) [...], który pismem w dniu 12 lipca 2010 r. wniósł o zmianę przeznaczenia dz. nr 603 k.m. 6 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ działka nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, chronionych na podstawie art. 7 ustawy z dnia o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2013.1205 z późn. zm.), na cele nierolnicze.

5) [...], który pismem w dniu 19 lipca 2010 r. wniósł o zmianę przeznaczenia dz. nr 301/4 k.m. 5, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwagi w części nie uwzględniono, ponieważ część działki nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, chronionych na podstawie art. 7 ustawy z dnia o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2013.1205 z późn. zm.), na cele nierolnicze.

6) [...] oraz [...], którzy pismem w dniu 28 lipca 2010 r. wnieśli o zmianę przebiegu drogi wewnętrznej (KDW), planowanej na dz. nr 605 k.m. 6, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MNp. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ teren nie uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, chronionych na podstawie art. 7 ustawy z dnia o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2013.1205 z późn. zm.), na cele nierolnicze.

7) [...], który pismem w dniu 30 lipca 2010 r. wniósł o zmianę przeznaczenia działki nr 496/2 pod zabudowę magazynową oraz dz. nr 554/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ narusza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza”, a w zakresie dot. dz. nr 554/2 częściowo nie uwzględniono, ponieważ działka nie została objęta zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, chronionych na podstawie art. 7 ustawy z dnia o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2013.1205 z późn. zm.), na cele nierolnicze.

8) [...] sp. z o.o., która pismem w dniu 11 sierpnia 2010 r. wniosła o przeznaczenie działki dz. nr 517/3 i 535/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dz. nr 535/4, 539/1 i 539/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub pod zabudowę produkcyjno-usługową. Uwagę dot. dz. nr 517/3 nie uwzględniono, ponieważ nie jest objęta zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, chronionych na podstawie art. 7 ustawy z dnia o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2013.1205 z późn. zm.), na cele nierolnicze. Uwagę dot. pozostałych działek

nie uwzględniono ponieważ narusza ona ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza”.

9) [...], który pismem w dniu 11 sierpnia 2010 r. wniósł o przeznaczenie działki nr 516/2 k.m. 4 i nr 538/1 k.m. 7 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dz. nr 538/4 pod zabudowę handlowo-usługową. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ narusza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza”.

10) [...], która pismem w dniu 20 maja 2010 r. wniosła o przeznaczenie dz. nr 613 pod zabudowę mieszkalno-gospodarczą. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ teren nie uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, objętych ochroną na podstawie art. 7 ustawy z dnia o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2013.1205 z późn. zm.), na cele nierolnicze.

11) [...], który pismem w dniu 13 sierpnia 2010 r. wniósł o likwidację drogi planowanej na dz. nr 432/7 i 432/5 oraz przeznaczenie ww. działek pod usługi, dopuszczenie sytuowania usług przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego, zmianę geometrii dachu na „o minimalnym kącie” oraz zachowanie skrzyżowania drogi 3KDG na ul. Szkolną. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ przyjęte rozwiązania spełniają wymogi rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999.43.430 ze zm.) w zakresie minimalnych odległości pomiędzy skrzyżowaniami dróg publicznych, a także zapewniają prawidłową obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy i ład przestrzenny.

12) [...], który pismem w dniu 1 października 2010 r. wniósł o przeznaczenie działek nr 615/1 i 615/2 pod zabudowę mieszkaniową. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ narusza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza”.

13) [...], który pismem w dniu 8 listopada 2013 r., wniósł o przeznaczenie działki nr 606 k.m. 6, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (2MNp). Uwagi nie uwzględniono, ponieważ działka nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, chronionych na podstawie art. 7 ustawy z dnia o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2013.1205 z późn. zm.), na cele nierolnicze.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXIII/285/2014  
Rady Gminy Lubrza  
z dnia 23 września 2014 r.

**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**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Lubrza, obejmują budowę odcinków dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KDL, 3KDD i 4KDD, oraz rozbudowę sieci wodociągowej.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków pozyskiwanych na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej, o których mowa w ust. 1 pkt 2, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (j.t. Dz. U. 2006.123.858 ze zm.) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w całości lub w części z budżetu gminy lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Lubrza wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych.