



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 14 grudnia 2015 r.

Poz. 3069

UCHWAŁA NR XV/107/2015 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 25 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Błotnica Strzelecka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), w związku z uchwałą nr XLVII/356/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Błotnica Strzelecka, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Błotnica Strzelecka nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego uchwałą nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., ze zmianą przyjętą uchwałą nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Błotnica Strzelecka”, zwany dalej planem, obejmujący obszar ewidencyjny wsi Błotnica Strzelecka.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;

- 5) projektowane użytki ekologiczne bagien i torfowisk w dolinie rzeki Jemielniczanki;
- 6) zabytki nieruchome i ruchome objęte ochroną konserwatorską;
- 7) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 9) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 10) stanowiska archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji;
- 11) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 12) obowiązujące linie zabudowy;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 14) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 15) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”,
 - b) siedlisko przyrodnicze o kodzie 6510 – Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie,
 - c) korytarz ekologiczny o symbolu GKPdC-6 – Instytut Biologii Ssaków Polskiej Akademii Nauk w Białowieży (ZBS PAN),
 - d) korytarz ekologiczny dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej,
 - e) stanowisko śliza w Centawce,
 - f) stanowisko fauny chronionej,
 - g) park w zespole pałacowo-folwarcznym wraz z ogrodzeniem, wpisany do rejestru zabytków,
 - h) pałac wpisany do rejestru zabytków,
 - i) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej Błotnica Strzelecka,
 - j) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Błotnica Strzelecka,
 - k) teren zamknięty – kolejowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niebędące obowiązującymi ustaleniami planu, mające charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych;
- 3) istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV;
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Zdieszowice-Tworzeń wraz ze strefą kontrolowaną;
- 5) rezerwa terenowa pod obwodnicę wsi Błotnica Strzelecka w ciągu drogi krajowej nr 94;
- 6) proponowana lokalizacja budynków;
- 7) orientacyjne podziały geodezyjne;
- 8) proponowane zmiany podziału geodezyjnego;
- 9) kapliczki, obiekty małej architektury;
- 10) ważniejsze ciek i stawy w ramach innego przeznaczenia podstawowego;
- 11) zmiana typu linii zabudowy.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **budowle rolnicze** – budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowywania produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 3) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku;
- 4) **linia zabudowy**:
 - a) **obowiązująca** – linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania co najmniej 60% długości elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) **nieprzekraczalna** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach nadziemnych; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o nie więcej niż 1,5 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o nie więcej niż 1,2 m,
 - okapy i gzymsy o nie więcej niż 0,8 m;
- 5) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy oraz obiekty małej architektury;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie w granicach działki;
- 8) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć handel detaliczny i usługi nienależące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym: sprzedaż towarów (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), gastronomia, drobne usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego), usługi zdrowia, usługi sportu i rekreacji (kluby sportowe, sale ćwiczeń fizycznych), usługi finansowe (placówki bankowe, agencje pocztowe i kredytowe, doradztwo finansowe) oraz biura;
- 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – stosunek wielkości powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej.

§ 4.1. Określa się **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenów** wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 8) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 10) teren obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym, oznaczony na rysunku planu symbolem RU;
- 11) teren zieleni urządzonej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem ZPU;
- 12) tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 13) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 14) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZLP;
- 15) teren zadrzewień śródpolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZS;
- 16) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 17) tereny dróg publicznych – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP;
- 18) tereny dróg publicznych – drogi klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 19) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 20) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 21) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX;
- 22) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 23) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;
- 24) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 25) teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 26) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 27) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 28) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem W;
- 29) teren urządzeń kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 30) teren urządzeń telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem T.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się:
 - a) remont, bieżącą konserwację oraz rozbiórkę,

- b) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - c) przebudowę i nadbudowę,
 - d) rozbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - e) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 4) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania nowych ogrodzeń:
- a) wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych,
 - b) o wysokości większej niż 1,8 m od terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem KDGP2,
 - c) o wysokości większej niż 1,5 m od pozostałych dróg publicznych, z wyłączeniem ogrodzenia zespołu pałacowo-folwarcznego, o którym mowa w § 7 pkt 1 lit. b;
- 6) zakazuje się sytuowania urządzeń reklamowych w pasie 20 m od linii rozgraniczających tereny dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolami: KDGP1 i KDGP2; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w danym obiekcie.

2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) rodzaje zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, w szczególności: maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji, linie zabudowy, gabaryty obiektów, pokrycie i kształt dachów oraz kolorystykę elewacji;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu, w szczególności: wskaźniki powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy działki oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” ustanowionego rozporządzeniem Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2006 r. Nr 33, poz. 1133 z późn. zm.), w zasięgu którego wszelkie działania powinny być zgodne z wydanym rozporządzeniem, w tym:
 - a) obowiązuje zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych,
 - b) obowiązuje zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej;
- 2) na obszarze objętym planem występuje siedlisko przyrodnicze o kodzie 6510 – Nizowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, którego lokalizację przedstawiono na rysunku planu, wymienione w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1713) – zakres ochrony określają przepisy odrębne;
- 3) na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną następujące korytarze ekologiczne, których zasięg przedstawiono na rysunku planu:
 - a) o symbolu GKPdC-6, umożliwiający migrację zwierząt,
 - b) dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Sucheje o randze lokalnej;

- 4) na obszarze, o których mowa w pkt 3, obowiązują następujące działania ochronne:
 - a) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania gruntów,
 - b) zakazuje się prowadzenia działań mogących przerwać ciągłość korytarza ekologicznego,
 - c) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych,
 - d) dopuszcza się zalesienia i zadrzewienia gatunkami rodzimymi, zgodnie z występującym siedliskiem;
- 5) na obszarze objętym planem występują stanowiska fauny chronionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu – zakres ochrony określają przepisy odrębne;
- 6) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Jemielnica od źródła do Sucheja” o kodzie PLRW600017118889, stanowiącej część scalonej części wód Chrzastawa (SO0406), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. (M. P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451);
- 7) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych, którego zasięg oznaczono na rysunku planu,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych, obejmującego cały obszar objęty planem;
- 8) w celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, o których mowa w pkt 6 i 7, przed zanieczyszczeniem:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - b) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający przenikanie do gruntu i wód,
 - c) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - e) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne,
 - f) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4;
- 9) ustala się ochronę projektowanych użytków ekologicznych bagien i torfowisk w dolinie rzeki Jemielniczki, przedstawionych na rysunku planu, na obszarze których:
 - a) obowiązuje zachowanie łąk i pastwisk, zieleni łąkowej, zakrzewień i zadrzewień wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,
 - b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej lub wodnej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych i ruchomych wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) pałac, ul. Dworcowa 7, pod nr 2037/78 z dnia 31 lipca 1978 r.,
 - b) ogrodzenie, ul. Dworcowa 7 i 9, pod nr 136/86 z dnia 6 czerwca 1986 r.,
 - c) park w zespole pałacowo-folwarcznym, pod nr 136/86 z dnia 6 czerwca 1986 r.,
 - d) dystrybutor paliwa do pojazdów mechanicznych z silnikiem spalinowym, stanowiący zabytek ruchomy pod nr Ks.B.t.IV-298/14 z dnia 30 maja 2014 r.;

- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, których lokalizację określono na rysunku planu:
- a) poczta, ul. Centawska 2,
 - b) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Dworcowa 1,
 - c) zespół pałacowo-folwarczny:
 - stajnia w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Dworcowa 15,
 - grobowiec rodu von Posadowsky, na terenie parku w zespole pałacowo-folwarcznym,
 - d) zespół dworca kolejowego:
 - dom w zespole dworca kolejowego, ul. Dworcowa 20,
 - dom w zespole dworca kolejowego, ul. Dworcowa 22,
 - nastawnia kolejowa, ul. Dworcowa,
 - e) dom, ul. Leśna 2,
 - f) kuźnia, ul. Parkowa 3,
 - g) stodoła, ul. Powstańców Śląskich 1,
 - h) stodoła, ul. Toszecka 5,
 - i) dom, ul. Toszecka 14,
 - j) czworak, ul. Toszecka 15,
 - k) kapliczka pw. Św. Jana Nepomucena, ul. Toszecka,
 - l) dom, ul. Wiejska 3,
 - m) stodoła i spichlerz, ul. Wiejska 6,
 - n) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 11,
 - o) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 15,
 - p) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 19,
 - q) trafostacja, ul. Wiejska;
- 3) wobec zabytków, o których mowa w pkt 2, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, obowiązują następujące ustalenia:
- a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów budynku i kształtu dachu,
 - b) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z zachowaniem historycznej kompozycji obiektów i zabytkowych cech,
 - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub historyczne pokrycie dachowe, właściwe dla danego obiektu,
 - d) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - e) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji,
 - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu,
 - g) zakazuje się umieszczania reklam; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny firmy mieszczącej się w tym obiekcie;
- 4) ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół pałacowo-folwarczny z parkiem i otoczeniem, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której określa się następujące zasady:

- a) dla obszaru parku w zespole pałacowo-folwarcznym oraz obiektu pałacu, wpisanych do rejestru zabytków, warunki ochrony ustala wojewódzki konserwator zabytków, według odrębnych przepisów,
 - b) nowo lokalizowana zabudowa oraz obiekty małej architektury powinny harmonizować z otoczeniem, nawiązując formami architektonicznymi i kompozycyjnymi do historycznych budynków, w tym do: wysokości i skali zabudowy, kształtu i pokrycia dachu, układu kalenicy, proporcji powierzchni muru i otworów oraz poziomu posadowienia parteru,
 - c) w obrębie dawnego zespołu pałacowo-folwarcznego nowe budynki należy sytuować w sposób umożliwiający odtworzenie historycznego majdanu,
 - d) w budynkach należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni i brązu; w nowych budynkach inwentarskich i gospodarczych o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - e) elementy ogrodzeń, małej architektury, nawierzchni, oświetlenia, muszą nawiązywać formą i stosowanymi materiałami do historycznych budynków zespołu pałacowo-folwarcznego; nakazuje się stosowanie kamienia naturalnego do utwardzenia dróg, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - f) nowe sieci linii energetycznych należy lokalizować jako podziemne, kablowe,
 - g) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych zakłócających wgląd na zespół pałacowo-folwarczny;
- 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której określa się następujące zasady:
- a) nowo lokalizowana zabudowa oraz obiekty małej architektury powinny harmonizować z otoczeniem, nawiązując formami architektonicznymi i kompozycyjnymi do historycznych budynków, w tym do: wysokości i skali zabudowy, kształtu i pokrycia dachu, układu kalenicy, proporcji powierzchni muru i otworów oraz poziomu posadowienia parteru,
 - b) w nowych budynkach należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni i brązu; w nowych budynkach inwentarskich i gospodarczych o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - c) należy zachować: naturalne ukształtowanie terenu, układ dróg z obsadzeniami zieleni, zadrzewienia śródpolne, układ cieków i zbiorników wodnych wraz z otaczającą roślinnością,
 - d) forma, materiał i wysokość ogrodzeń przedogródków powinny nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 5 lit. b,
 - e) nowe sieci linii energetycznych należy lokalizować jako podziemne, kablowe;
- 6) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne:
- a) wpisane do rejestru zabytków pod nr A-209/70, którego lokalizację określono na rysunku planu – nr 1 cmentarzysko, kultura łużycka, V okres epoki brązu – okres halsztacki; osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; osada, wczesne średniowiecze; osada, średniowiecze (IV – V w.),
 - b) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację określono na rysunku planu:
 - nr 2 skarb, okres wpływów rzymskich,
 - nr 4 punkt osadniczy – epoka kamienia,
 - nr 6 punkt osadniczy – kultura łużycka, (?); osada produkcyjna kultura przeworska, okres wpływów rzymskich,
 - nr 7 punkt osadniczy – wczesne średniowiecze; punkt osadniczy średniowiecze; punkt osadniczy pradziej, e,
 - nr 8 osada (XIV – XV w.),
 - nr 9 punkt osadniczy – pradziej, e; punkt osadniczy wczesne średniowiecze; punkt osadniczy (XIV – XV w.),
 - nr 10 ślad osadnictwa – epoka kamienia; ślad osadnictwa pradziej, e; punkt osadniczy (XIV – XV w.),

c) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, bez potwierdzonej lokalizacji:

- nr 3 skarb, średniowiecze,
- nr 5 cmentarzysko (?);

- 7) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu;
- 8) ustala się następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 6 i 7 – prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 8.1. Na obszarze objętym planem za obszary przestrzeni publicznych wymagające ukształtowania uznaje się następujące tereny:

- 1) tereny usług, oznaczone symbolami: U3, U10, U11, U12 i U13;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 3) teren zieleni urządzonej z usługami, oznaczony symbolem ZPU;
- 4) tereny dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: KDGP1, KDGP2, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDX1, KDX2, KDX3 i KDX4;
- 5) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami: KX1, KX2, KX3 i KX4;
- 6) teren placu publicznego, oznaczony symbolem KP.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, ustala się **następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej;
- 2) obowiązuje wyposażenie terenu w obiekty małej architektury, takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki;
- 3) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych, związanych z przeznaczeniem podstawowym obiektu; dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje ich zgrupowanie w pionie lub poziomie oraz jednakowe wymiary;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez, z zastrzeżeniem § 14;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2, należy lokalizować w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb, w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności.

§ 9.1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) uwzględnia się strefy ochronne ujęcia wody podziemnej w Błotnicy Strzeleckiej: bezpośrednią i pośrednią, ustanowione rozporządzeniem Nr 5/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 9 maja 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Błotnicy Strzeleckiej, gmina Strzelce Opolskie, powiat strzelecki, województwo opolskie (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 1137);
- 2) dla stref, o których mowa w pkt 1, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanego rozporządzenia;
- 3) uwzględnia się teren zamknięty ustalony decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MliR z 2014 r. poz. 25 z późn. zm.), zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiega linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny, obejmujący działki ozn. nr ewid. gruntu: 100, 248, 486/4, 442 i 443.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10.1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację komunikacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ramach innego przeznaczenia terenu przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MU, U, US, P i RM (dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) w przepisach szczegółowych uchwały; dla pozostałych terenów nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

2. W granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, przepompownie ścieków, szafki rozdzielcze i urządzenia do nich podobne, dla których minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 4 m².

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6 i ZS zakazuje się lokalizowania budynków;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: R4, R6, R16, R17, R18, R22, R23, R24, R25, R26, R27, RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6 i ZS zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: R23, R24, R25, R26, RZ3, ZL3 i ZL4 zakazuje się lokalizacji trwałych obiektów budowlanych, nasadzeń zieleni wysokiej na gruntach rolnych i uzbrojenia technicznego z wyjątkiem magistralnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) plan wyznacza tereny przewidziane pod podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się wyznaczanie dodatkowych dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych;
- 3) układ komunikacyjny stanowią:
 - a) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej nr 94 relacji Krzywa – Balice, oznaczona symbolami: KDGP1 i KDGP2,
 - b) droga klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1802 O, oznaczona symbolami: KDZ1, KDZ2 i KDZ3,

- c) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1466 O, oznaczona symbolem KDL3,
 - d) drogi klasy lokalnej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: KDL1 i KDL2,
 - e) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 i KDD5,
 - f) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: KDX1, KDX2, KDX3 i KDX4,
 - g) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18 i KDW19,
 - h) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDR1, KDR2, KDR3, KDR4, KDR5, KDR6 i KDR7,
 - i) linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny, oznaczona na rysunku planu symbolem KK,
 - j) ciągi piesze, oznaczone symbolami: KX1, KX2, KX3 i KX4;
- 4) warunki dostępności drogi i obsługi komunikacyjnej terenów przyległych określa zarządca drogi na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 11 pkt 3;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi, a w szczególności pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości liczonej od osi linii z każdej jej strony:
 - a) 6 m od linii 15 kV,
 - b) 3 m od linii 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi;
- 4) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), o mocy nieprzekraczającej:
 - a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RU, US, MW1, MW2, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U11, U12, U13, KK, W i K,
 - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: U10, P1, P2 i P3;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: U1, RM1, RM6 i P3 dopuszcza się lokalizację budowli i instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy nieprzekraczającej 100 kW, których wysokość całkowita nie może przekroczyć 30 m;
- 6) budowle wykorzystujące energię wiatru, o których mowa w pkt 5, należy lokalizować od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych w odległości będącej sumą średnicy wirnika oraz odcinka długości 10 m.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich projektowanych obszarów zabudowy;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: RM6 i P3, w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
- 4) wprowadza się wymóg zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się budowę zbiorczego systemu sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji rozdzielczej z przesyłem do:
 - a) miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) zbiorczego zbiornika okresowo opróżnianego, zapewniając odbiór ścieków przez miejską oczyszczalnię ścieków;
- 3) nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zapewniając ich okresowy odbiór i oczyszczenie w oczyszczalni ścieków, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych odprowadzane będą do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu;
- 4) zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 5) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów;
- 2) dla obiektów budowlanych zlokalizowanych na obszarze objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) odzysk lub unieszkodliwienie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty budowlane zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszcza się pozyskanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła, biomasa, o mocy nieprzekraczającej:

a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RU, US, MW1, MW2, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U11, U12 i U13,

b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: U10, P1, P2 i P3.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów budowlanych w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczania paliwa gazowego;
- 2) budowę sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez operatora tej sieci należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Zdieszowice – Tworzeń;
- 5) dla gazociągu, o którym mowa w pkt 4, obowiązuje strefa kontrolowana określona w przepisach odrębnych i normach branżowych o szerokości (licząc na każdą stronę od osi gazociągu):
 - a) 70 m – dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 50 m – dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
 - c) w przypadku przebudowy gazociągu i zmiany jego parametrów technicznych zasięg strefy kontrolowanej należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w granicach strefy kontrolowanej, o której mowa w pkt 5:
 - a) należy zapewnić dostęp do kontroli i prac eksploatacyjnych przy gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - b) nie należy wznosić nowych obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
 - c) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 6 m (licząc po 3 m na każdą stronę od osi gazociągu),
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) w przypadku wyłączenia z eksploatacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa strefa kontrolowana przestaje być obowiązująca.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach terenów: US i ZPU dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprez masowych, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po imprezie;
- 2) obiekty i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych niestanowiących powierzchni biologicznie czynnych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 15.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27 i MN28**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe i usługi turystyki, wbudowane w budynkach mieszkalnych, w ilości nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MN19 i MN22 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;
- 2) na części terenu oznaczonego symbolem MN8 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6-8.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi; na terenie oznaczonym symbolem MN22 zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki;
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla wiat ogrodowych i elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów i werandy;

- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
- a) na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN8, MN9, MN10, MN23, MN24, MN25, MN26 i MN27 – 9 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN5, MN6, MN7, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21 i MN28 – 11 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MN22 obowiązuje zachowanie aktualnej wysokości budynku mieszkalnego;
- 7) dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 6 m;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
- a) 16 m w budynkach wolnostojących,
 - b) 10 m w budynkach bliźniaczych;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków garażowych i gospodarczych nie może przekroczyć 10 m;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
- a) 20% dla zabudowy wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN17, MN18, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26 i MN27,
 - b) 30% dla zabudowy wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN19, MN20, MN21 i MN28,
 - c) 35% dla zabudowy bliźniaczej;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0,4 na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN17, MN18, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26 i MN27,
 - b) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN19, MN20, MN21 i MN28;
- 13) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN17, MN18, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26 i MN27,
 - b) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN19, MN20, MN21 i MN28;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27 i MN28 wynosi:
- a) 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
 - b) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN12 wynosi 550 m².
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
- a) 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy bliźniaczej;

- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 900 m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 700 m².

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 16.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW1** i **MW2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem MW2 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie sytuowania budynków:
 - a) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MW2 zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku wielorodzinnego,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MW1 dopuszcza się zwarte w zespoły budynki garażowe i gospodarcze,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem MW2 budynki przeznaczenia uzupełniającego należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MW1:

- obowiązują dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - dla dachów stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki,
- b) na terenie oznaczonym symbolem MW2:
- obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki;
- 4) w zakresie maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych:
- a) obowiązuje zachowanie aktualnej wysokości budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MW1 dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 6 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- a) 35 m na terenie oznaczonym symbolem MW1,
 - b) 20 m na terenie oznaczonym symbolem MW2;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
- a) 20% na terenie oznaczonym symbolem MW1,
 - b) 30% na terenie oznaczonym symbolem MW2;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0,5 na terenie oznaczonym symbolem MW1,
 - b) 0,8 na terenie oznaczonym symbolem MW2;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,08;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW1,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW2.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1500 m².
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach terenu (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 17.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16** i **MU17**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15 i MU16 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi podstawowe i usługi turystyki – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie,
- b) na terenie oznaczonym symbolem MU17 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi podstawowe, usługi turystyki, usługi rzemiosła i budynki magazynowe – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie,
- c) na terenie oznaczonym symbolem MU3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi podstawowe i usługi turystyki – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do istniejącego budynku (ul. Toszecka 15);

2) uzupełniające:

- a) budynki inwentarskie, gospodarcze i wiaty rolnicze, na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5 i MU11,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5 i MU11 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 10 DJP;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7 i MU11 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MU10 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU6, MU7 i MU11 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 5;
- 4) na częściach terenów oznaczonych symbolami: MU7, MU16 i MU17 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6-8.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy i z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) forma architektoniczna budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;

- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych i usługowych wynosi 30° - 45° , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. b,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych wynosi 20° - 45° , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. b,
 - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3 lit. c,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b i c dla wiat rolniczych oraz elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów i werandy;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekroczyć:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4 i MU5 – 11 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16 i MU17 – 9 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 6) dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć:
 - a) 6 m dla budynków garażowych,
 - b) 9 m dla budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynowych oraz innych obiektów budowlanych;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 20 m w budynkach mieszkalnych i usługowych,
 - b) 30 m w budynkach gospodarczych, inwentarskich i magazynowych,
 - c) 10 m dla budynków garażowych;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU11 i MU17,
 - b) 20% na terenach oznaczonych symbolami: MU7, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15 i MU16;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU11 i MU17,
 - b) 0,4 na terenach oznaczonych symbolami: MU7, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15 i MU16;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU11 i MU17,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU7, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15 i MU16;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi:
 - a) 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 700 m² dla zabudowy usług podstawowych i usług turystyki,
 - c) 1200 m² dla zabudowy usług rzemiosła.

5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 900 m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy usługowej wynosi 700 m².

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 18.1. Ustala się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12 i U13**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U4, U5, U6, U7, U8 i U9 – usługi podstawowe i usługi turystyki,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U1 – usługi związane z budynkami zamieszkania zbiorowego, takie jak: schronisko socjalne, schronisko turystyczne, oraz budynki do stałego pobytu ludzi, takie jak: dom rencisty, dom matki i dziecka,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: U2 i U8 – obsługa komunikacji rozumiana jako obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, garaże, stacje paliw, stacje napraw i obsługi pojazdów,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami: U10 i U11 – usługi publiczne w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania,
 - e) na terenie oznaczonym symbolem U12 – usługi publiczne w zakresie zdrowia i opieki społecznej,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem U13 – usługi kultu religijnego przeznaczone do zaspokajania potrzeb religijnych, plebania,
 - g) na terenie oznaczonym symbolem U3 – usługi publiczne ratownictwa (remiza strażacka), świetlica wiejska;
- 2) uzupełniające:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: U2, U4, U5 i U6 – usługi rzemiosła oraz budynki magazynowe,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4 i U5 – budynki gospodarcze i inwentarskie,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: U10, U11 i U12 – usługi handlu, gastronomii, opieki zdrowotnej i pielęgnacji, biurowe, wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami: U2, U4, U5, U6, U11 i U12 – mieszkania towarzyszące,
 - e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem U1 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U10 i U11 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem U12 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem U1 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 10 DJP;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: U4 i U5 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej (związanej z prowadzeniem usług turystyki) o obsadzie do 40 DJP;
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt 7, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na instalacji do magazynowania i dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych na terenach oznaczonych symbolami: U2 i U8.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem U4 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U4 i U5 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: U6 i U12 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 5;
- 4) na części terenu oznaczonego symbolem U10 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 7 i 8.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym; na terenach oznaczonych symbolami: U4 i U5 dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: U2 i U10 dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem U13 dopuszcza się indywidualne formy ukształtowania połaci dachowych z wyłączeniem dachów płaskich,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych w dachach stromych wynosi:
 - 20°-45° na terenach oznaczonych symbolami: U2, U6 i U7,

- 30°-45° na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4, U5, U8, U9, U10, U11 i U12, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. d i § 7 pkt 5 lit. b,
 - 15°-45° na terenie oznaczonym symbolem U3,
- e) dla dachów stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki; z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. c;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
- a) na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4 i U5 – 12 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: U10 i U12 – 11 m oraz dwóch kondygnacji,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3, U6, U7, U8, U9 i U11 – 9 m,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem U13 – 20 m;
- 6) dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m oraz 15 m na terenie oznaczonym symbolem U10;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- a) 70 m na terenach oznaczonych symbolami: U4 i U5,
 - b) 55 m na terenach oznaczonych symbolami: U1 i U6,
 - c) 40 m terenach oznaczonych symbolami: U2, U7, U9, U10 i U13,
 - d) 30 m na terenach oznaczonych symbolami: U12 i U3,
 - e) 20 m na terenach oznaczonych symbolami: U8 i U11;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
- a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U3, U7, U8, U9, U10, U11 i U12,
 - b) 40% na terenach oznaczonych symbolami: U4, U5, U6 i U13;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U3, U7, U8, U9, U10, U11 i U12,
 - b) 0,8 na terenach oznaczonych symbolami: U4, U5, U6 i U13;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: U2, U4, U5, U7 i U8,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: U1, U3, U9, U10, U11 i U12,
 - c) 10% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U13,
 - d) 5% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U6;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:
- a) 1500 m² na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3, U6, U7, U8, U9, U11 i U12,
 - b) 3000 m² na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4, U5, U10 i U13.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:
 - a) 1500 m² na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3, U6, U7, U8, U9, U11 i U12,
 - b) 3000 m² na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4, U5, U10 i U13.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U4, U5, U6, U7, U8 i U9 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: U11 i U12 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: U3, U10 i U13 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w budynku zamieszkania zbiorowego,
 - e) 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych,
 - f) w przypadku wystąpienia mieszkań towarzyszących należy zapewnić 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - g) do bilansu miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami: U10 i U13 dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc parkingowych znajdujących się bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 19.1. Ustala się **teren sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak: boiska, place gier i zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne, wraz z niezbędną infrastrukturą;

- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych – 15°-45°,
- c) należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub blachodachówkę;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 5%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,5;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,003;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 2000 m².

4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 2000 m².

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowego;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 20.1. Ustala się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P1, P2 i P3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi terenowe,
 - b) usługi handlu związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - c) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych na terenach oznaczonych symbolami: P1 i P2,
 - d) mieszkania towarzyszące ograniczone do istniejącego budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolem P1,
 - e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem P3 zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w istniejącym budynku mieszkalnym na terenie oznaczonym symbolem P1 należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem P2 nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kolorystyki obiektów dopuszcza się dowolną kolorystykę, ze szczególnym uwzględnieniem stosowania barw związanych z identyfikacją producenta, marki, produktu;
- 4) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię dachów, w tym dachy płaskie;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: P1 i P3 nie może przekroczyć:
 - a) 15 m dla budynków produkcyjnych i magazynowych,
 - b) 11 m dla budynków usługowych,
 - c) 9 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) 20 m dla obiektów technologicznych, innych obiektów budowlanych i silosów na materiały sypkie,
 - e) 12 m dla budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolem P1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem P2 nie może przekroczyć:
 - a) 25 m dla budynków produkcyjnych i magazynowych,
 - b) 11 m dla budynków usługowych,
 - c) 9 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) 30 m dla obiektów technologicznych, innych obiektów budowlanych i silosów na materiały sypkie, a całkowita wysokość zamierzenia budowlanego łącznie z urządzeniami technologicznymi nie może przekroczyć 40 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 40% na terenach oznaczonych symbolami: P1 i P3,
 - b) 70% na terenie oznaczonym symbolem P2;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,02;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P1,
 - b) 5% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P2,
 - c) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P3;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 3000 m².

4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 3000 m².

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem P2 oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi lub pyłącymi stanowiącymi potencjalnie zagrożenie dla ruchu kolejowego;
- 2) elementy reklamowe należy sytuować w sposób niepowodujący oślepienia maszynistów prowadzących pociągi; zakazuje się lokalizacji reklam ze światłem pulsującym.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie w zakładach produkcyjnych,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 2 miejsca na 1 mieszkanie towarzyszące;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 21.1. Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26 i R27**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, ogrodów oraz sadów;
- 2) uzupełniające:
 - a) budowle rolnicze na terenach oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R5, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15 i R21, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 oraz ust. 4 pkt 1,
 - b) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe śródlądowe płynące – ciekie naturalne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na części terenów oznaczonych symbolami: R1, R2, R3 i R4 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na części terenów oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R7, R12 i R13 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6-8.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100 m od terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN6, MN8, MN9, MN10, MN11, MN22, MN25, MN26, MN27, MN28, MW2, MU1, MU4, MU8, MU12, MU14, MU15, MU16 i MU17 oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń;
- 2) maksymalna wysokość budowli rolniczych nie może przekroczyć 6 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy na materiały sypkie i inne obiekty budowlane, których wysokość nie może przekroczyć 12 m.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 22.1. Ustala się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5 i RZ6**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny łąk i pastwisk;

2) uzupełniające:

- a) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, takie jak: ciekły naturalne, zbiorniki wodne, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,
- b) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem RZ1 oraz na części terenu oznaczonego symbolem RZ2 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania siedliska przyrodniczego – Nizowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie o kodzie 6510, o którym mowa w § 6 pkt 2;
- 3) na części terenów oznaczonych symbolami: RZ1, RZ2 i RZ6 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4;
- 4) na części terenów oznaczonych symbolami: RZ2, RZ4 i RZ5 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony projektowanych użytków ekologicznych bagien i torfowisk w dolinie rzeki Jemielniczanki, o których mowa w § 6 pkt 9.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem RZ5 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 5.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 23.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM3, RM4 i RM5;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe, usługi agroturystyki i turystyki w ilości nie większej niż 40% powierzchni zabudowy na działce, wbudowane w budynkach mieszkalnych oraz wolnostojące,
- b) na terenie oznaczonym symbolem RM3 – stolarnie nieposiadające instalacji do impregnacji drewna o zdolności produkcyjnej do 200 m³ drewna na rok,
- c) na terenie oznaczonym symbolem RM4 – działalność związana z naprawą ciągników i innych maszyn rolniczych,
- d) silosy na materiały sypkie,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zielen.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:
 - a) 20 DJP na terenach oznaczonych symbolami: RM1 i RM2,

- b) 40 DJP na terenach oznaczonych symbolami: RM3, RM4 i RM5,
 - c) 60 DJP na terenie oznaczonym symbolem RM6;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na terenach oznaczonych symbolami: RM2 i RM3 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM3 i RM4 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 5;
 - 3) na części terenu oznaczonego symbolem RM2 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 7 i 8.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) forma architektoniczna budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
 - 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych – 30°-45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 5 lit. b,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach gospodarczych i garażowych – 20°-45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 5 lit. b,
 - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blacho dachówki z zastrzeżeniem § 7 pkt 3 lit. c,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b, c dla wiat rolniczych oraz elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów i werandy;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych i inwentarskich – 8 m,
 - c) dla silosów na materiały sypkie i innych obiektów budowlanych – 10 m,
 - d) dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach mieszkalnych z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 20 m w budynkach mieszkalnych i usługowych,

- b) 30 m w budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych na terenach oznaczonych symbolami: RM1, RM2, RM3, RM4 i RM5,
 - c) 50 m w budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych na terenie oznaczonym symbolem RM6;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
- a) 35% na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM3, RM4 i RM5,
 - b) 20% na terenach oznaczonych symbolami: RM1 i RM6;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0,7 na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM3, RM4 i RM5,
 - b) 0,4 na terenach oznaczonych symbolami: RM1 i RM6;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM3, RM4 i RM5,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: RM1 i RM6;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 1500 m².

5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dla nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 900 m².

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 24.1. Ustala się **teren obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z obsługą produkcji w gospodarstwie leśnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uzupełniające:
 - a) tereny lasu, dolesień,
 - b) drogi leśne, parkingi leśne, urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

- 1) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych – 30°-45°,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 30%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,7;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej gospodarstwa, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 25.1. Ustala się **teren zieleni urządzonej z usługami**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPU**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zieleni urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni parkowej, ozdobnej, ochronnej, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym,
 - b) usługi o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - c) usługi turystyki,
 - d) zabudowa mieszkaniowa o charakterze rezydencjonalnym;
- 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania towarzyszące,
 - b) zbiorniki wodne ozdobne, ciekły wodne,
 - c) budowle i urządzenia hydrotechniczne, takie jak: mosty, pomosty, przystanie, tarasy,

d) ogrody i sady,

e) obiekty małej architektury oraz obiekty bezpośrednio związane z parkiem, takie jak: oranżeria i scena plenerowa,

f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obowiązuja ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1;

2) obowiązuja ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o którym mowa w § 7 pkt 2 i 3;

3) obowiązuja ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nie określa się: maksymalnej wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wskaźników powierzchni zabudowy działki i intensywności zabudowy – teren wraz z obiektami wpisany jest do rejestru zabytków, dla których ochrona wartości zabytkowych realizowana będzie indywidualnie dla każdego obiektu;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 80%.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce na 1 pokój w budynku zamieszkania zbiorowego;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26.1. Ustala się tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZN1, ZN2, ZN3 i ZN4, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny lasów;

2) uzupełniające:

a) parkingi leśne, urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny stanowią część Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, dla którego obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 2) na części terenów oznaczonych symbolami: ZN1, ZN2 i ZN4 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4;
- 3) na części terenów oznaczonych symbolami: ZN1 i ZN2 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4;
- 4) na części terenu oznaczonego symbolem ZN4 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska fauny chronionej, o którym mowa w § 6 pkt 5.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dolesienia należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27.1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12 i ZL13**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów i doleśień;
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi leśne, urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem ZL7 – obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z obsługą produkcji w gospodarstwie leśnym, w tym dostrzegalnia przeciwpożarowa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na części terenu oznaczonego symbolem ZL1 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dolesienia należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem;
- 3) dla obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwie leśnym na terenie oznaczonym symbolem ZL7 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obiekty należy lokalizować w układzie wolnostojącym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) w zakresie kształtowania dachów:
 - obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 30°-45°,
 - dla obiektu dostrzegalni przeciwpożarowej dopuszcza się indywidualne formy ukształtowania połaci dachowych,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m; dla obiektu dostrzegalni przeciwpożarowej wysokość nie może przekroczyć 50 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej obiektów nie może przekroczyć 20 m.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28.1. Ustala się **tereny dolesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZLP1, ZLP2, ZLP3, ZLP4, ZLP5, ZLP6, ZLP7, ZLP8 i ZLP9**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – grunty orne i nieużytki przeznaczone pod zalesienie;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego i leśnego, parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
 - b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zalesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem;
 - 2) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29.1. Ustala się **teren zadrzewień śródpolnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zadrzewienia śródpolne, rozumiane jako zbiorowiska roślinne, składające się z rosnących w niewielkich grupach drzew i krzewów, występujące na obszarach użytków rolnych;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych.
 3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30.1. Ustala się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe płynące, takie jak ciek naturalne wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi;
- 2) uzupełniające:
 - a) budowle hydrotechniczne,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje zachowanie cieków i obszarów wodno-błotnych;
 - 2) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z występowania siedliska przyrodniczego o kodzie 6510 – Nizowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, o którym mowa w § 6 pkt 2;
 - 3) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarzy ekologicznych: o symbolu GKPdC-6 i dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Sucheje, o których mowa w § 6 pkt 3 i 4;
 - 4) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska fauny chronionej – śliza w Centawce, o którym mowa w § 6 pkt 5;
 - 5) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony projektowanych użytków ekologicznych bagien i torfowisk w dolinie rzeki Jemielniczanki, o których mowa w § 6 pkt 9.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 31.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDGP1** i **KDGP2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga główna ruchu przyspieszonego** w ciągu drogi krajowej nr 94, w ramach której znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b) minimalna szerokość jezdni – 7 m,

c) obustronne pobocza o minimalnej szerokości 2,75 m;

2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

c) zieleni urządzonej;

3) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 32.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ1**, **KDZ2** i **KDZ3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi zbiorcze** w ciągu drogi powiatowej nr 1802 O, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b) minimalna szerokość jezdni – 6 m;

2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

c) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,

d) zieleni urządzonej;

3) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 33.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1, KDL2 i KDL3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi lokalne** w ciągu drogi powiatowej nr 1466 O oznaczonej symbolem KDL3 i dróg gminnych oznaczonych symbolami: KDL1 i KDL2, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b) minimalna szerokość jezdni – 5 m;

2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huštawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,

e) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 34.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 i KDD5**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi dojazdowe** w ciągu dróg gminnych, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu, w tym realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huštawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,

e) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 35.1. Ustala się **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDX1, KDX2, KDX3 i KDX4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **ciągi pieszo-jezdne**, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:

- 6 m na terenach oznaczonych symbolami: KDX1, KDX2 i KDX3 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 10 m na terenie oznaczonym symbolem KDX4,

b) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu, w tym realizację bez wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki, śmietniki,
- d) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 36.1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18 i KDW19**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi wewnętrzne**, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenie oznaczonym symbolem KDW4 obowiązuje urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami: KDW1, KDW2, KDW4, KDW6, KDW12, KDW14, KDW15 i KDW18 – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDW13 – 8 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

c) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami: KDW9, KDW10 i KDW11 – 6 m,

d) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDW19 – 4,5 m,

e) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami: KDW3, KDW5, KDW7, KDW8, KDW16 i KDW17 – zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

f) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu, w tym realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,
 - d) zieleni urządzonej.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 37.1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDR1, KDR2, KDR3, KDR4, KDR5, KDR6 i KDR7**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny dróg transportu rolnego i leśnego, rozumiane jako pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gospodarstw wiejskich oraz lasów;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na części terenów oznaczonych symbolami: KDR1 i KDR2 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na części terenów oznaczonych symbolami: KDR1 i KDR2 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 7 i 8.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 38.1. Ustala się **tereny publicznych ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KX1, KX2, KX3 i KX4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ciągi piesze;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń ozdobna.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) tereny należy utwardzić i zachować jako ogólnodostępne;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 39.1. Ustala się **teren placu publicznego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – plac publiczny i ciąg pieszo-jezdny w ciągu ulicy gminnej (ul. Stawowa), w ramach której znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zbiornik przeciwpożarowy.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;
- 2) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się następujące parametry ulicy:
 - a) minimalna szerokość jezdni – 5 m,
 - b) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu, w tym realizację bez wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 40.1. Ustala się **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren linii kolejowej nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami służącymi do obsługi linii kolejowej;
- 2) uzupełniające – parkingi, usługi rzemiosła, drobnej produkcji i składów oraz zabudowa magazynowa lokalizowane na działce ozn. nr ewid. gruntu 486/4.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami transportu rolnego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) objekty inżynierskie, w tym: skarpy, przepusty wód, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym;
- 4) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 6) budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w odległości nie mniejszej niż 20 m od skrajnego toru, przy czym odległość ta nie dotyczy budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej;
- 7) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;

8) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych – 20° - 45° ,
- c) należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub blachodachówkę;

9) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

10) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 40 m;

11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 30%;

12) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,6;

13) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,005;

14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – teren zalicza się do terenów zamkniętych, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 3.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- b) 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

6. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 41.1. Ustala się **teren urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 42.1. Ustala się **teren urządzeń zaopatrzenia w wodę**, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia zaopatrzenia w wodę;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejącego budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;

2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – uwzględnia się strefę ochronną bezpośrednią ujęcia wody podziemnej w Błotnicy Strzeleckiej, o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 43.1. Ustala się **teren urządzeń kanalizacji** – przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie podstawowe – przepompownia ścieków.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zbiornik przepompowni należy umieścić pod ziemią;
- 2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 44.1. Ustala się **teren urządzeń telekomunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **T**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty stacji przekaźnikowej należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu stacji przekaźnikowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna wysokość masztu nie może przekroczyć 50 m;
- 4) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – należy zapewnić dostęp do drogi publicznej poprzez teren oznaczony symbolem P1.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 45. W zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 2, tracą moc obowiązującą ustalenia:

- 1) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelec Opolskich we wsi Błotnica Strzelecka”, przyjętego uchwałą nr XXVII/294/04 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 października 2004 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 7 stycznia 2005 r. Nr 1, poz. 22;
- 2) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Błotnica Strzelecka w rejonie ul. Polnej”, przyjętego uchwałą nr XLIII/372/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 stycznia 2010 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 marca 2010 r. Nr 31, poz. 441.

§ 46. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

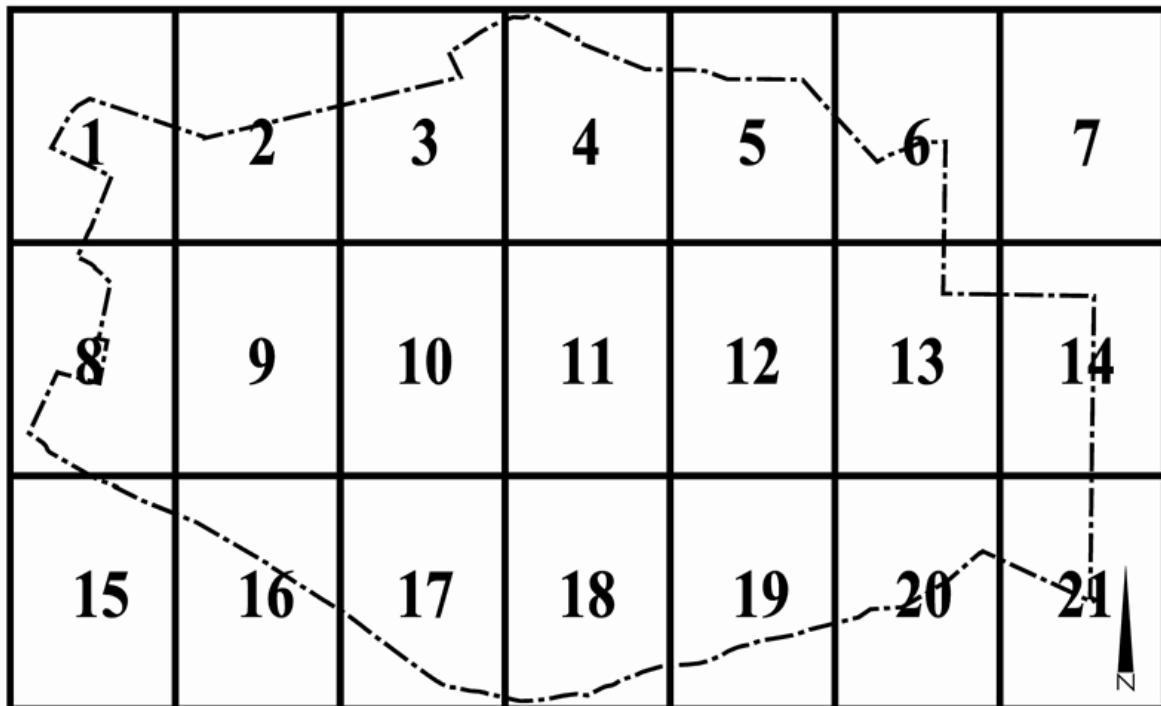
Gabriela Puzik

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
STRZELCE OPOLSKIE DLA WSI BŁOTNICA STRZELECKA**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XV/107/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 listopada 2015 r.



Schemat podziału arkuszy



—SKALA 1:2000—

Przeskalowano na potrzeby publikacji do skali 1:5000

ARK. 1/21



MIEJSCOWY PLAN GMINY STRZELCE OPOLSKIE

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XV/107/2015
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH
Z DNIA 25 LISTOPADA 2015 R.**

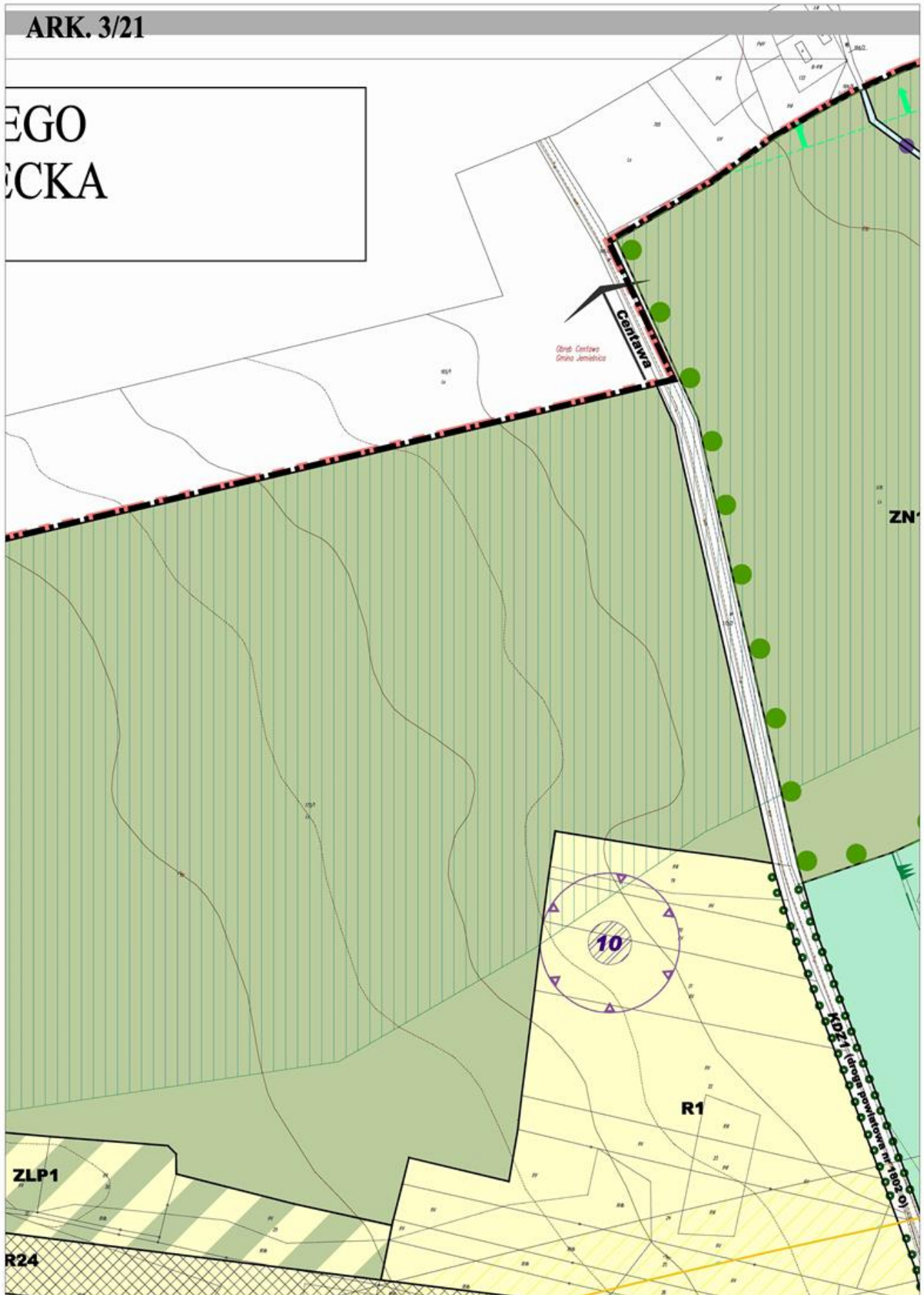


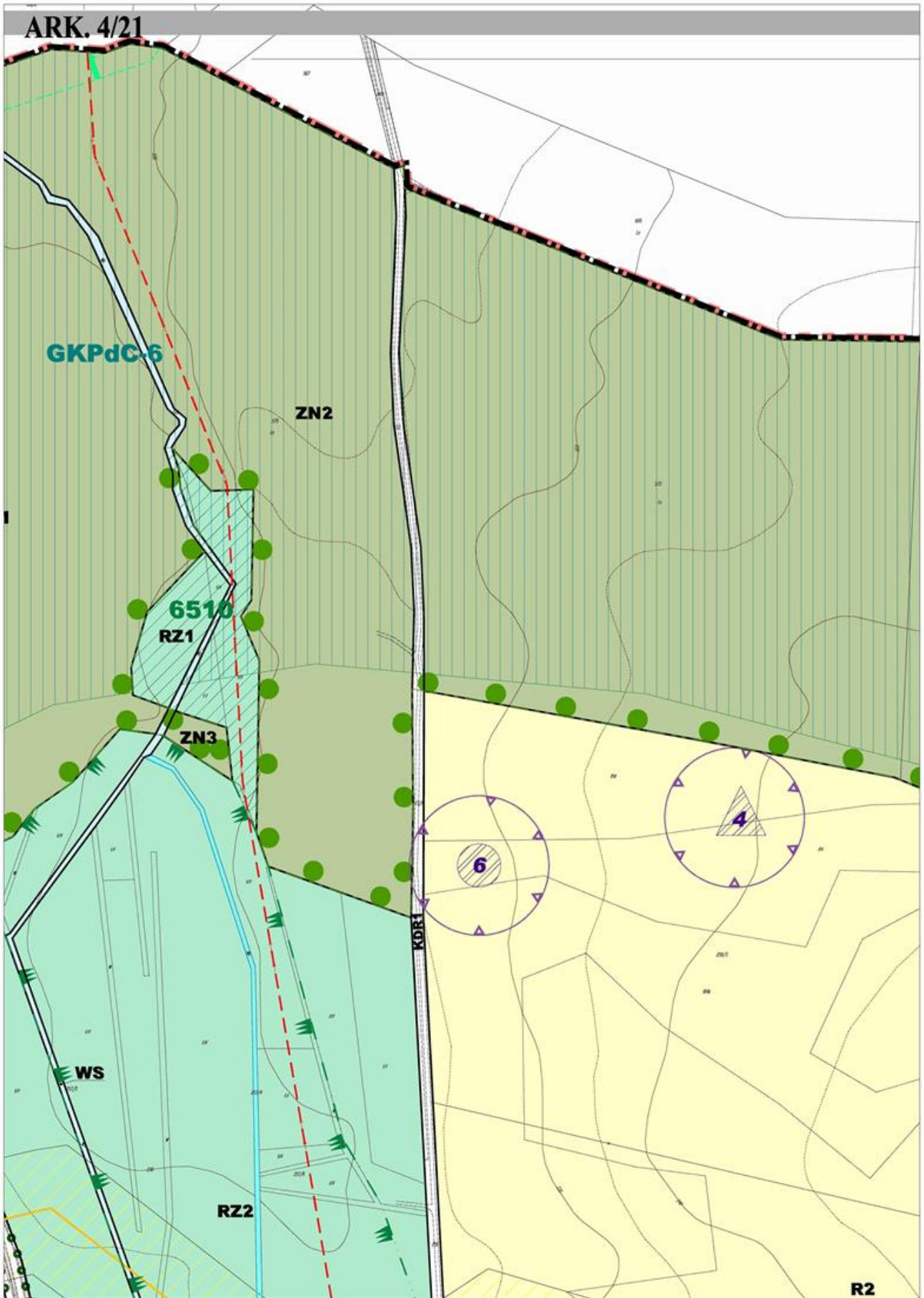
ARK. 2/21

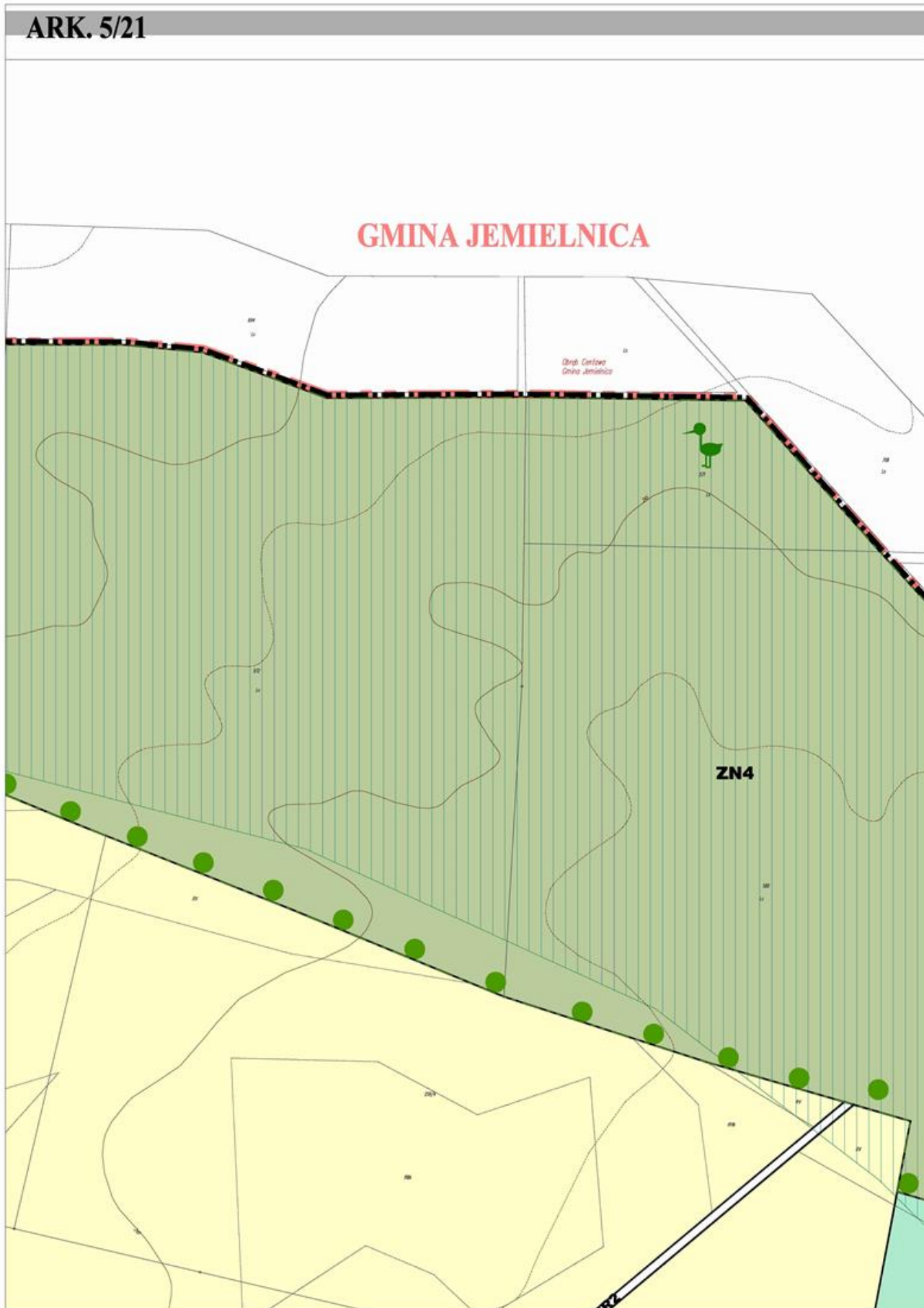
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI OPOLSKIE DLA WSI BŁOTNICA STRZELE RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

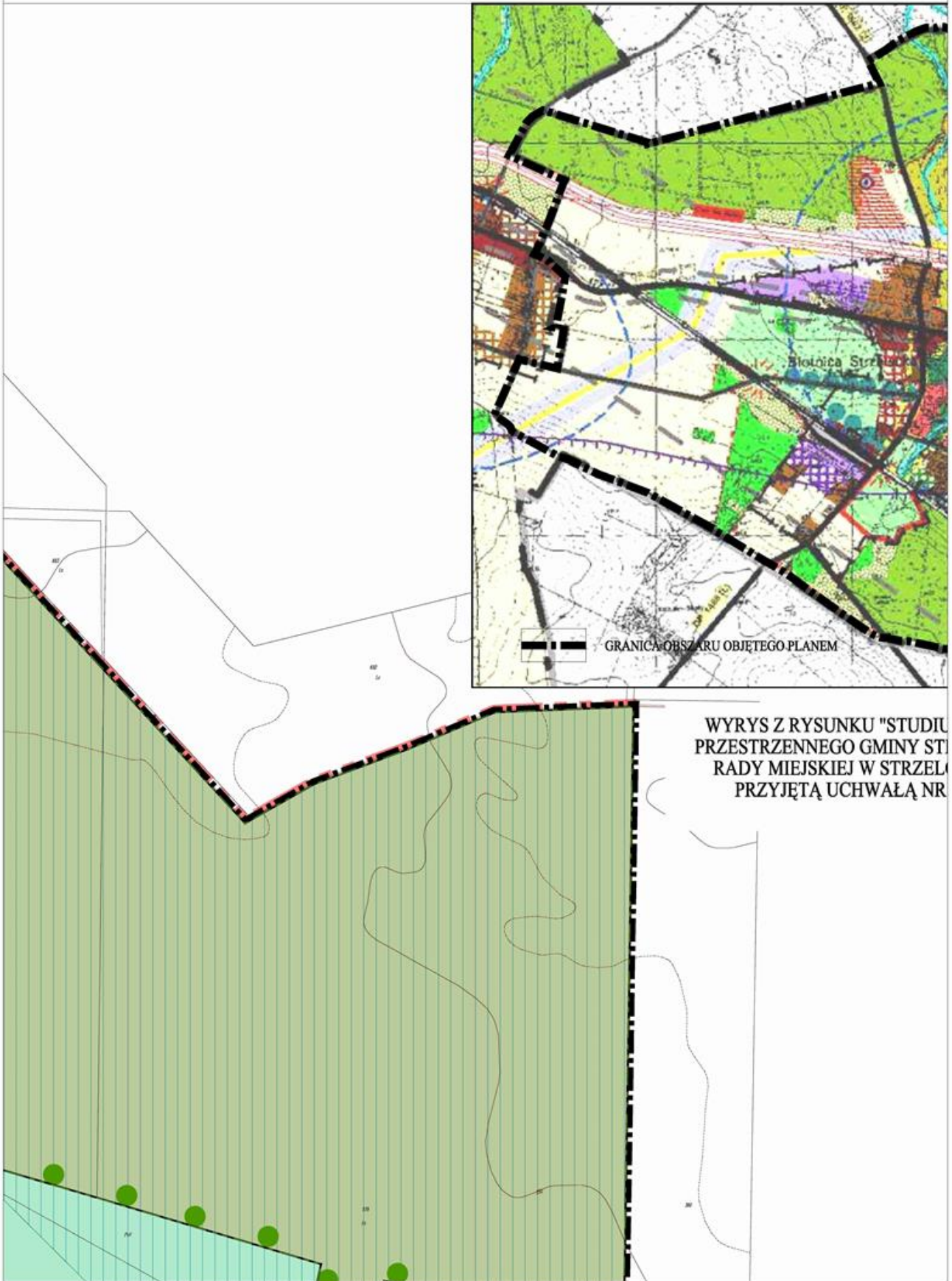




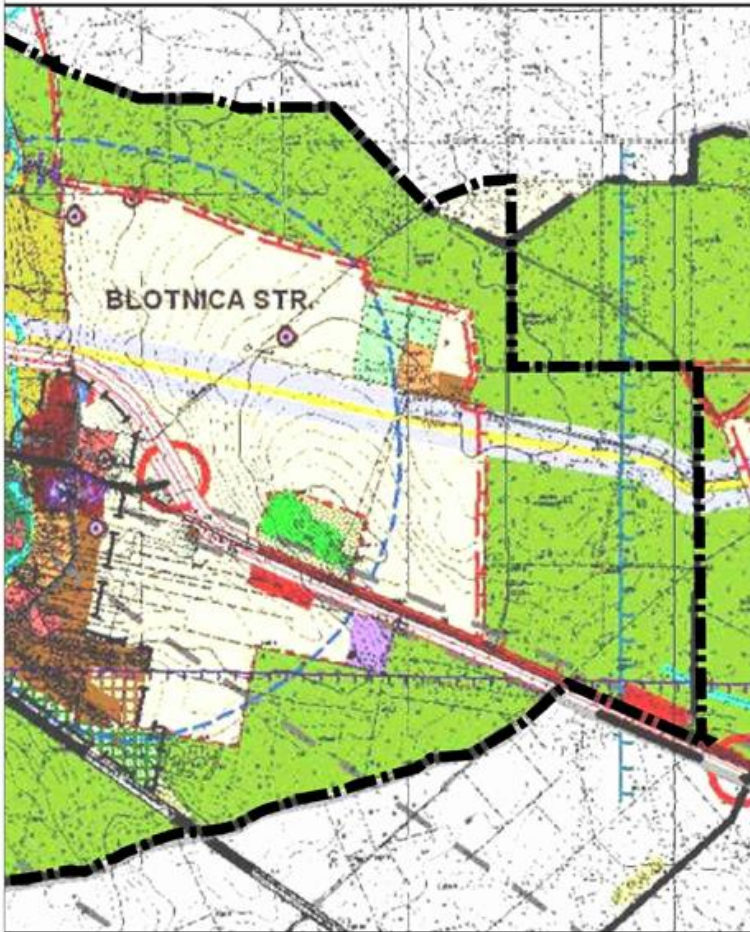




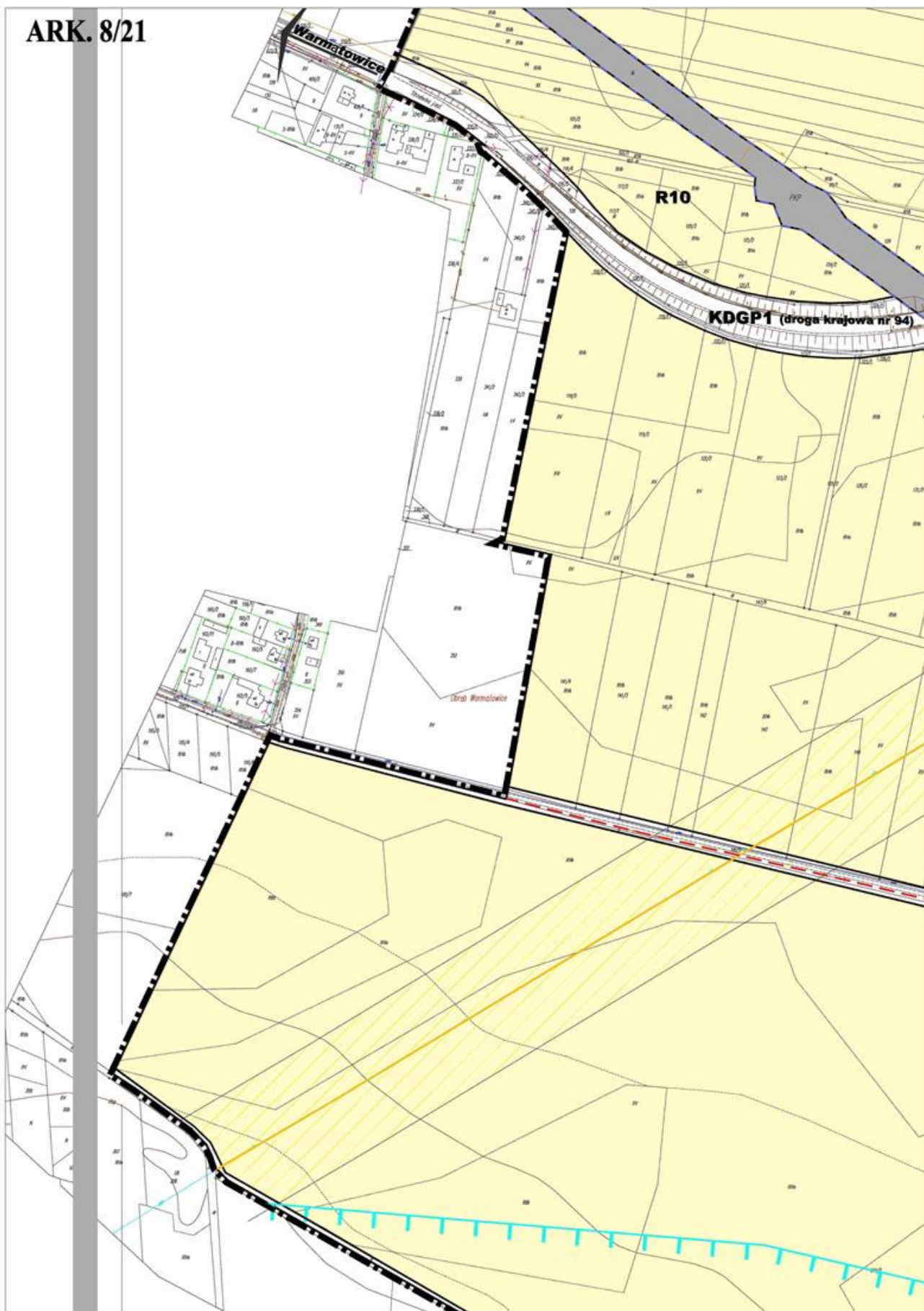
ARK. 6/21

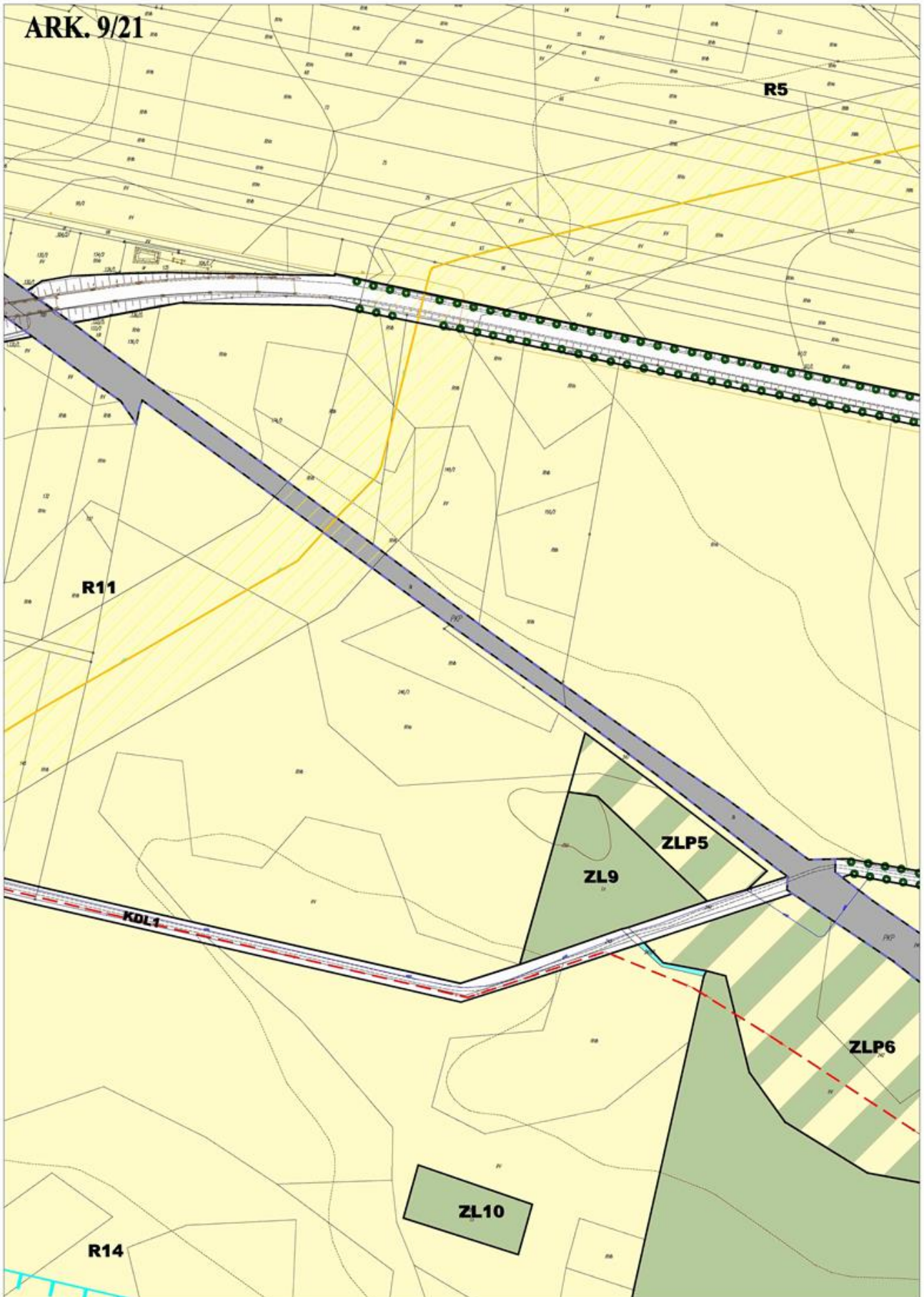


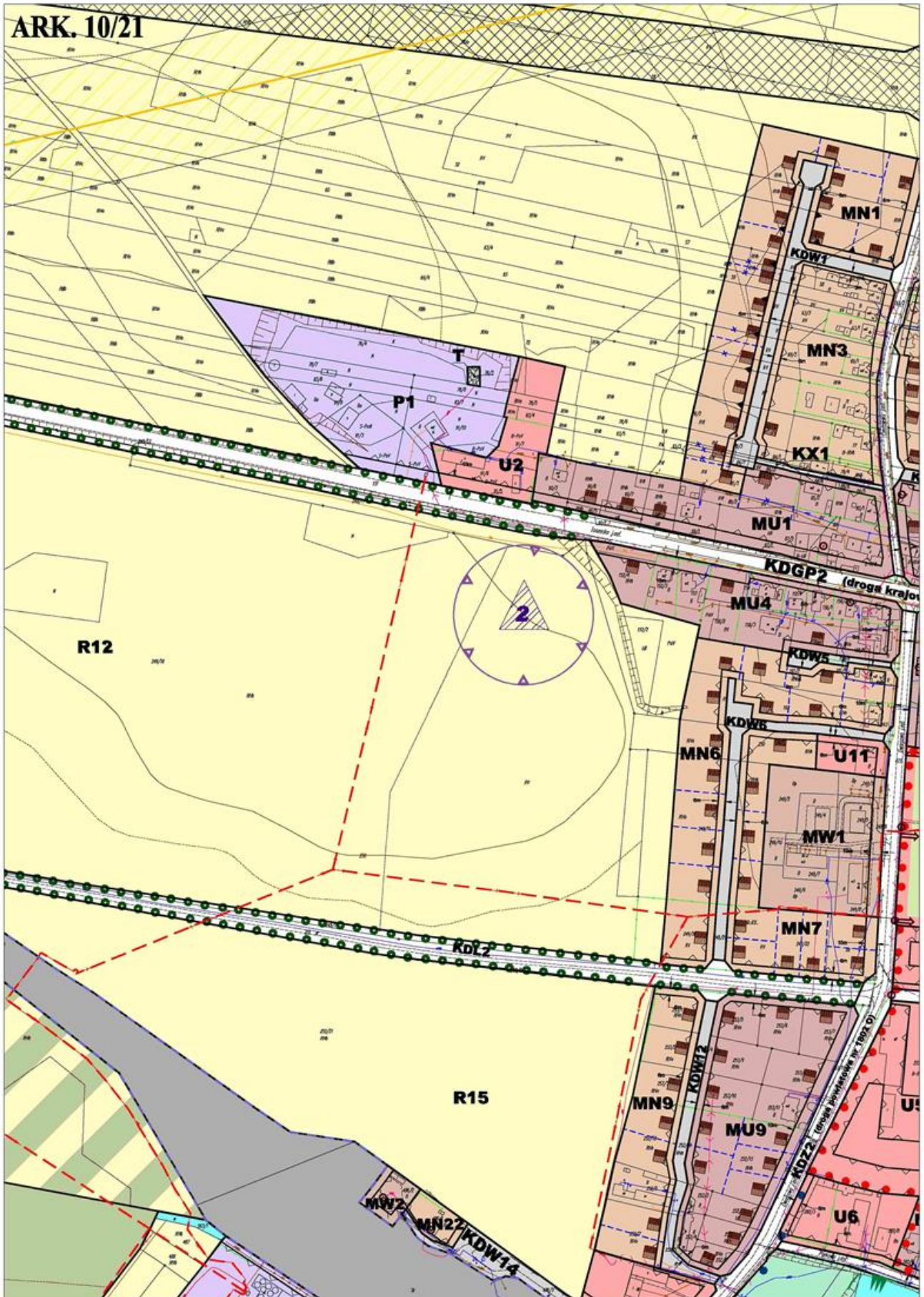
WYRYS Z RYSUNKU "STUDIUM PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE KRAJEŃSKIE" RADA MIEJSKIEJ W STRZELCACH KRAJEŃSKICH PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR

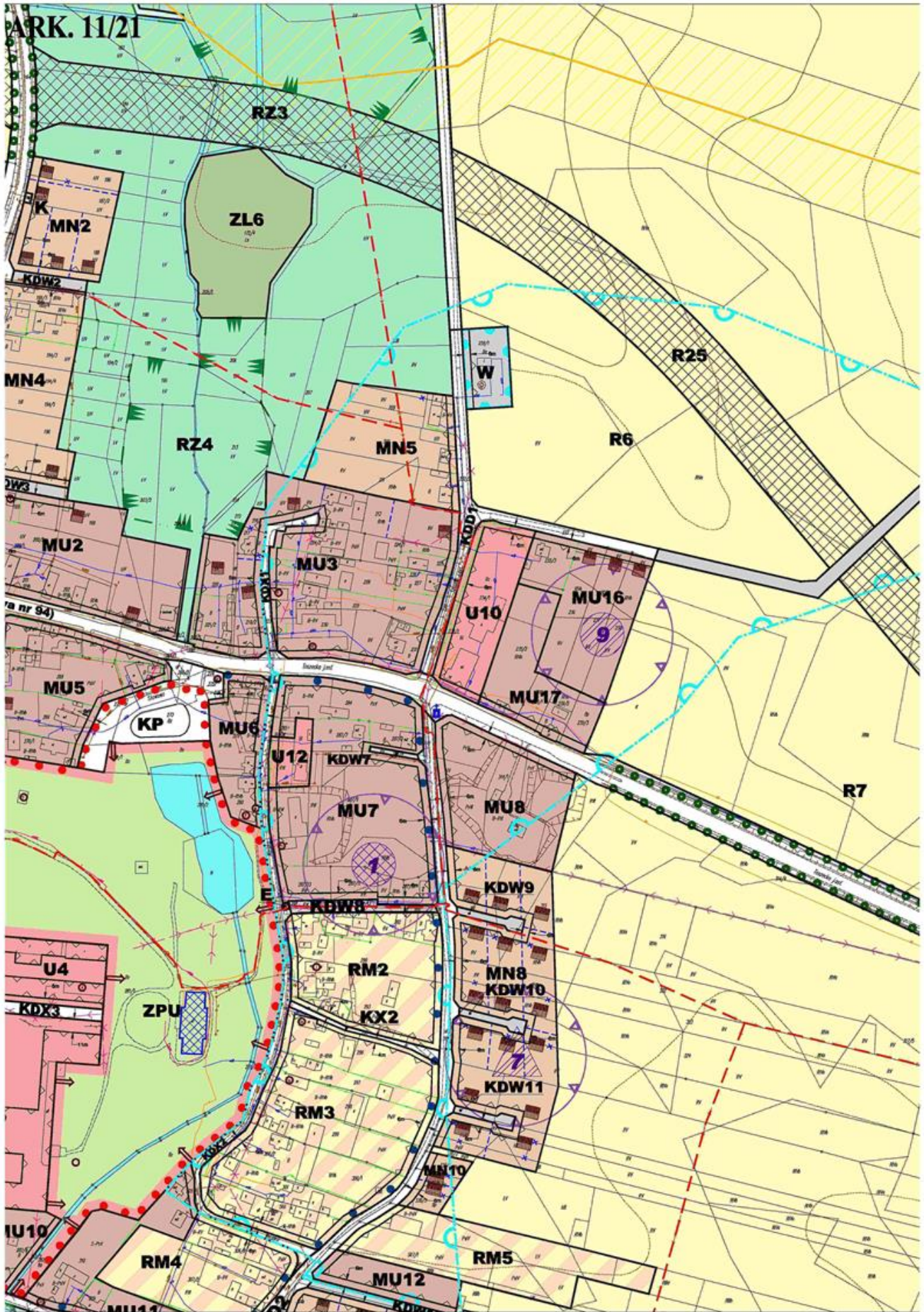
ARK. 7/21

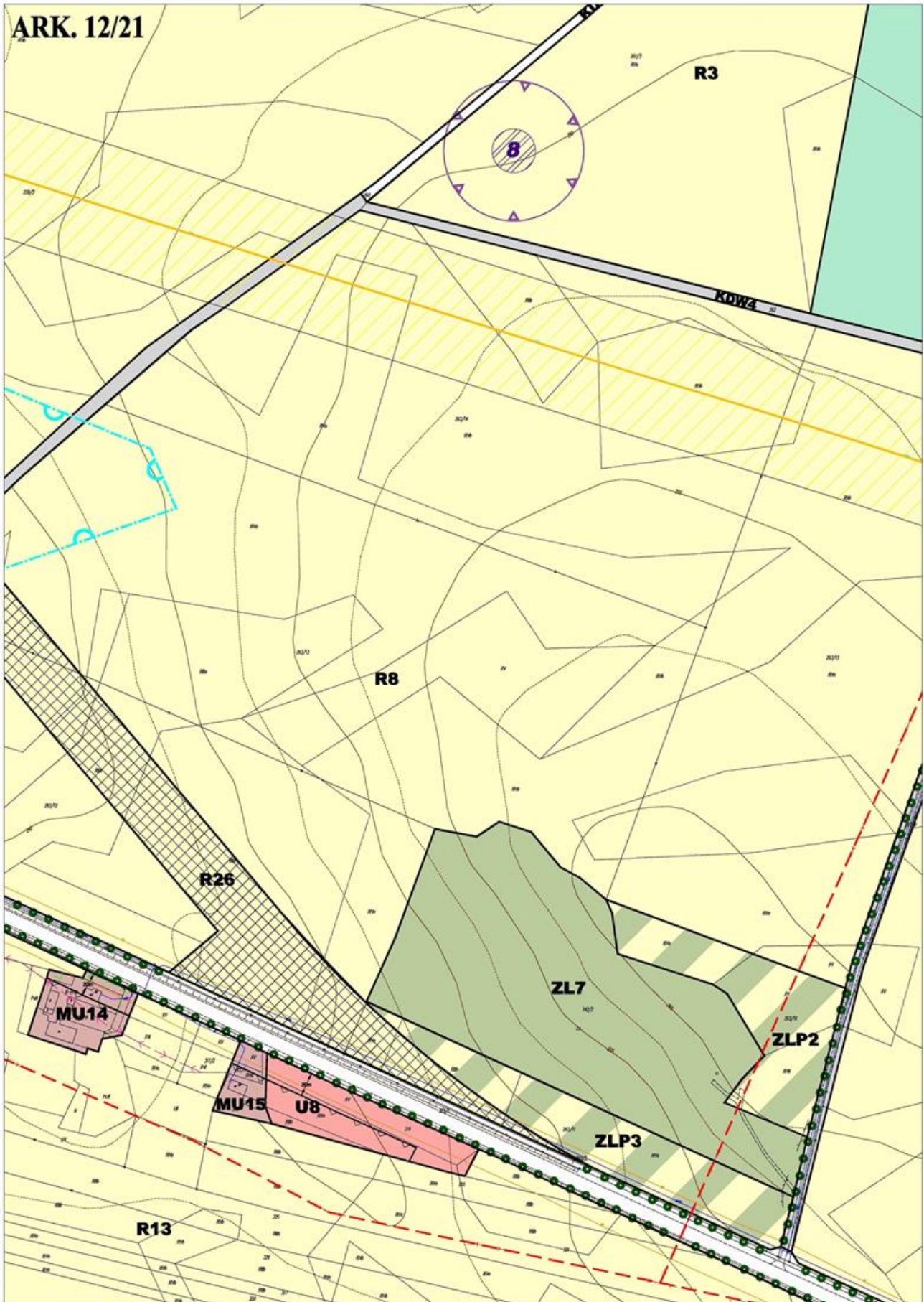
W UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
"RZELCE OPOLSKIE" PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIX/251/08
RZELCACH OPOLSKICH Z DNIA 22 GRUDNIA 2008 R. ZE ZMIANĄ
III/6/2014 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH
Z DNIA 17 GRUDNIA 2014 R.

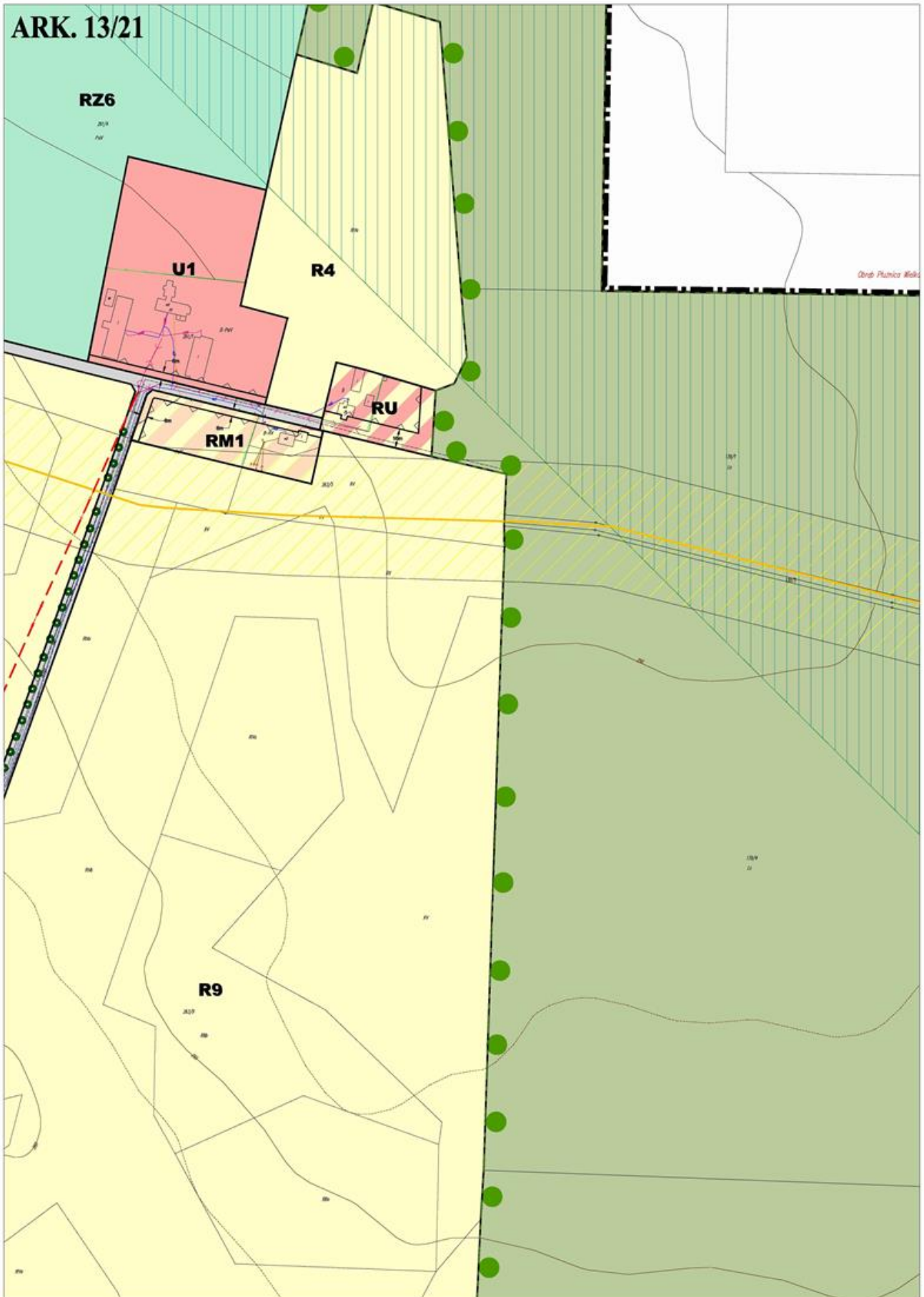


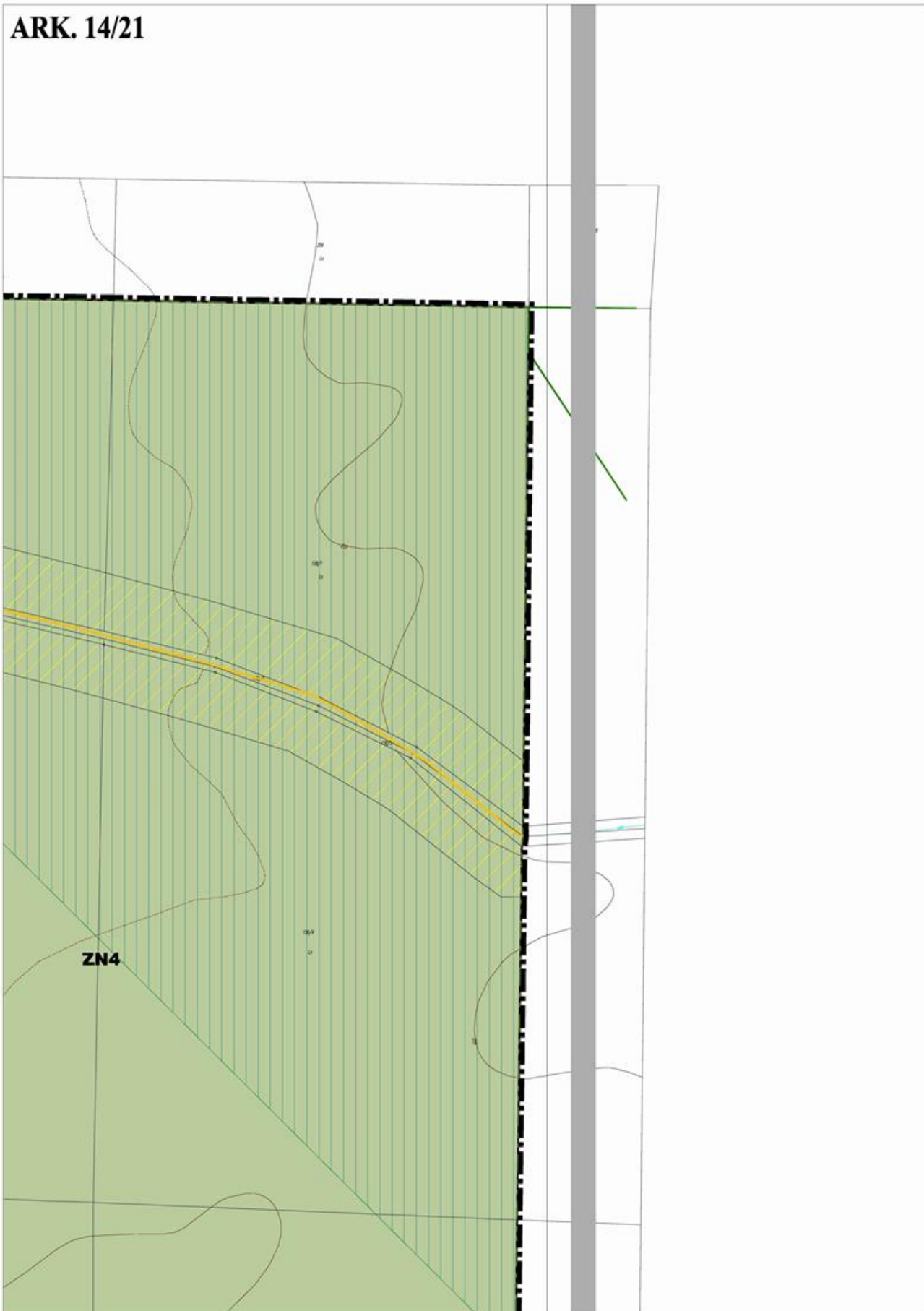




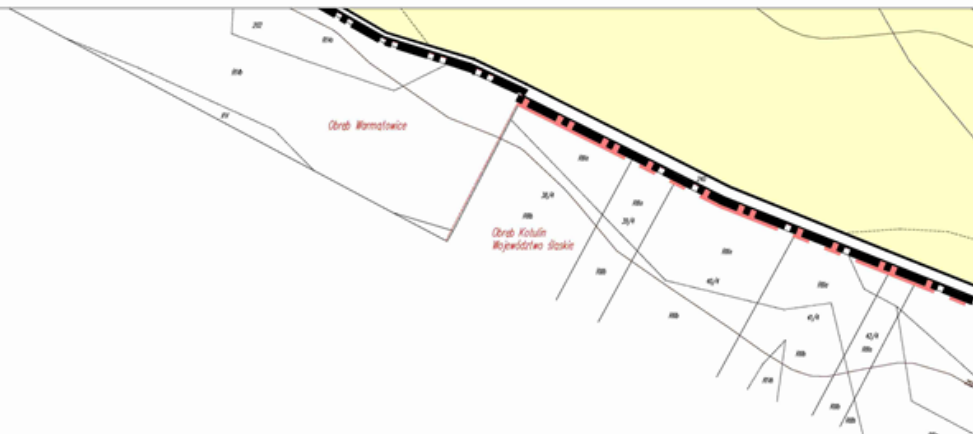








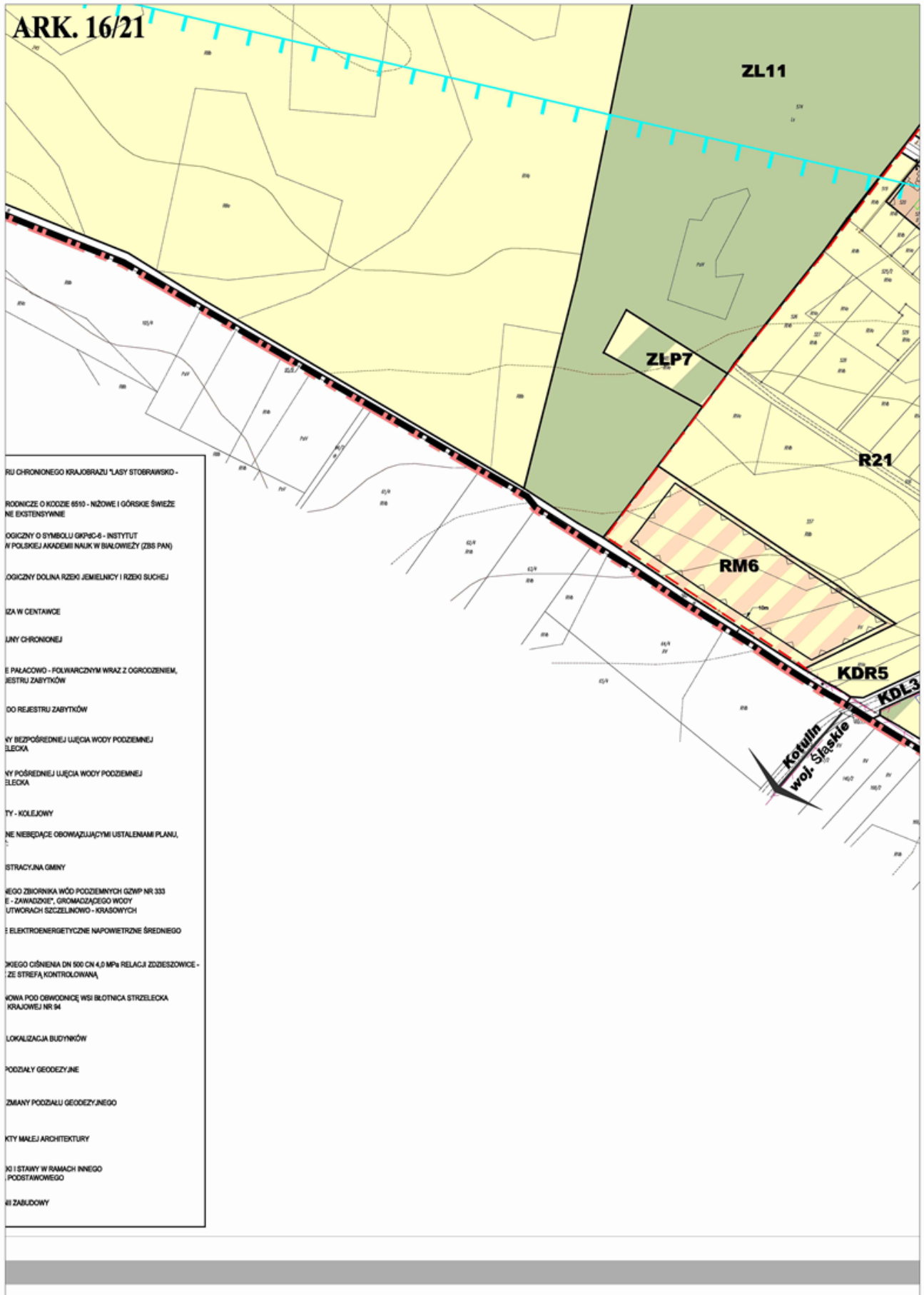
ARK. 15/21

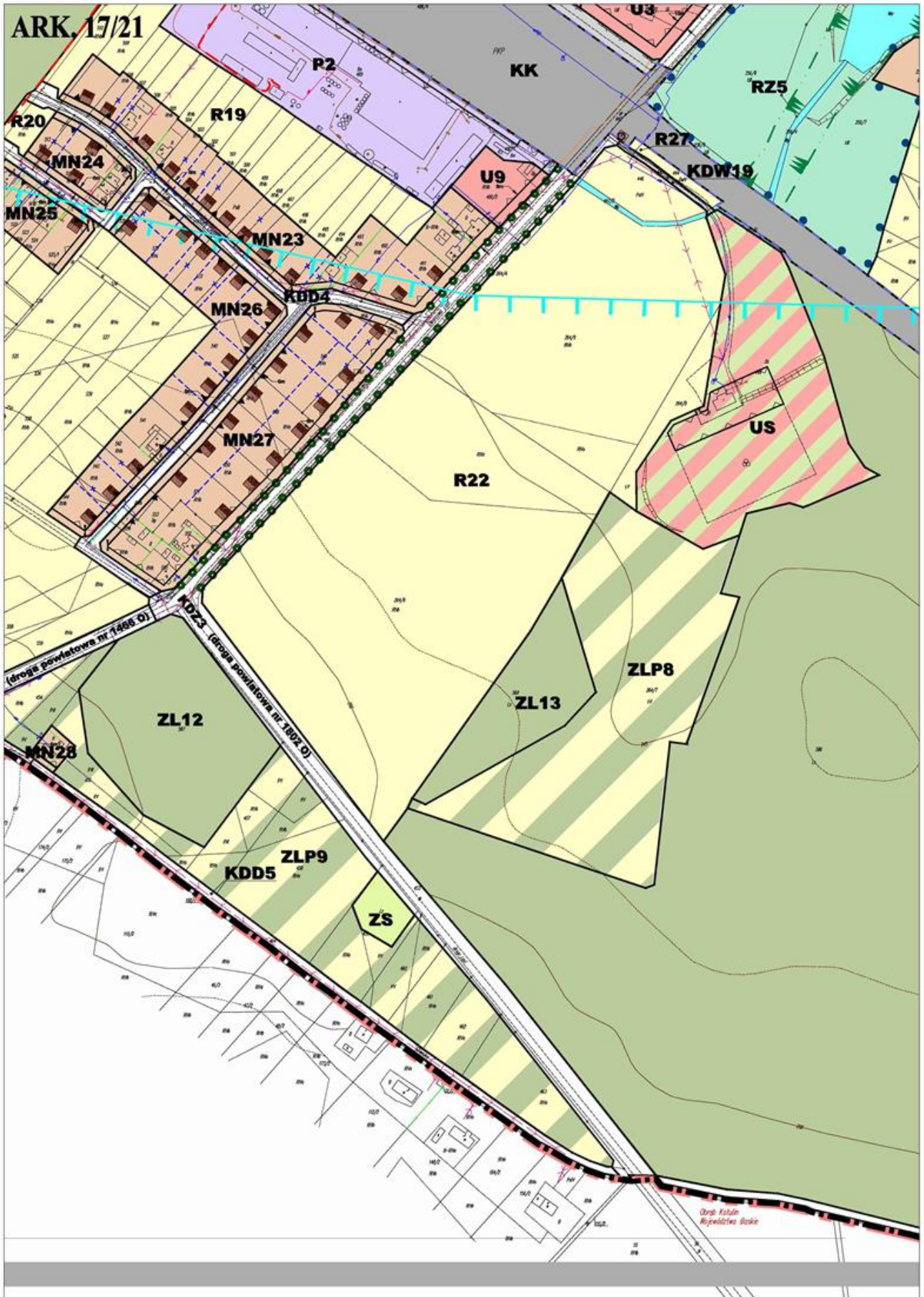


LEGENDA:
1. OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

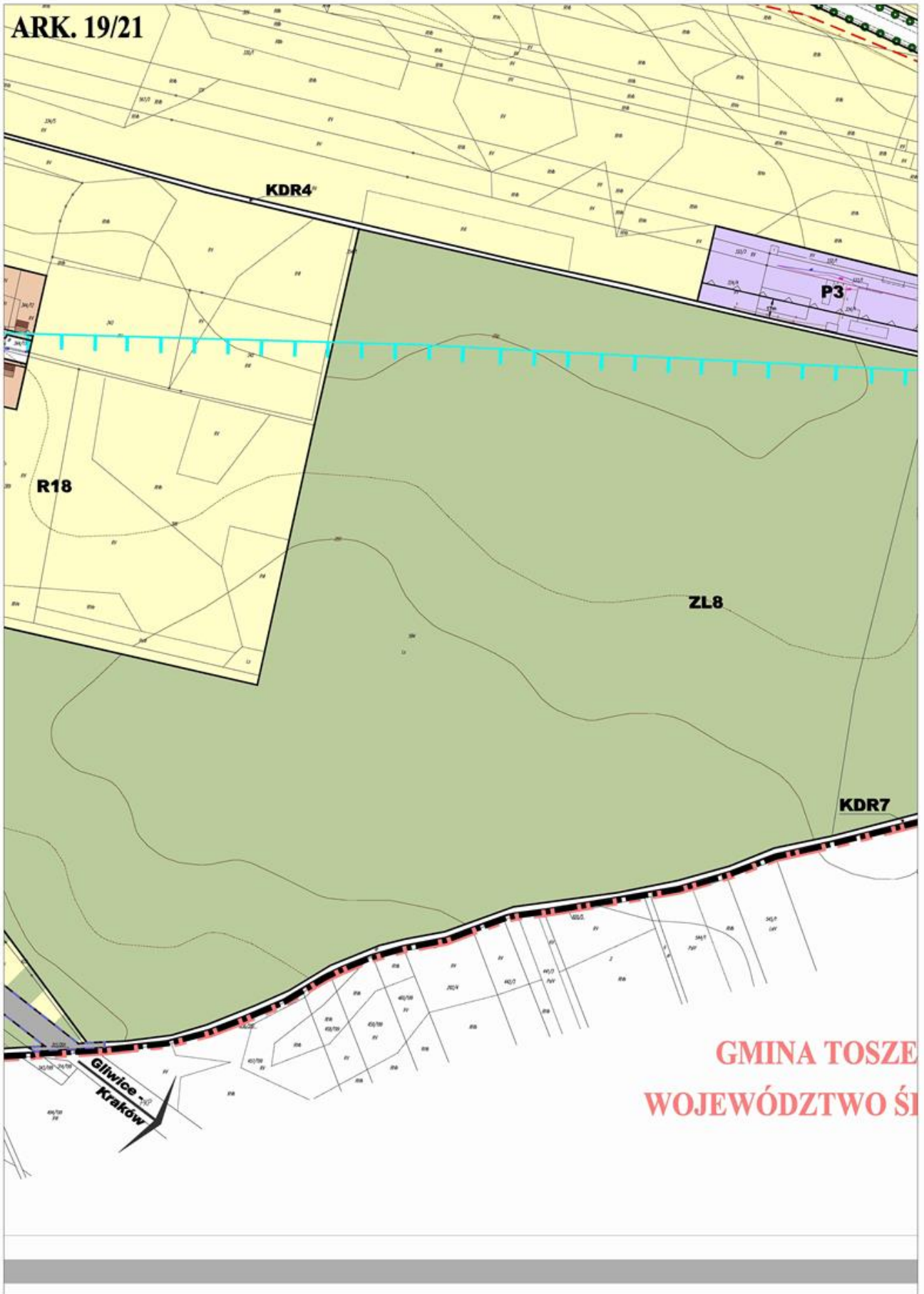
OZNACZENIA OGÓLNE			
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	KDX	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ	KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ	KDR	TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO I LEŚNEGO
	MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO - USŁUGOWEJ	KX	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
	U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	KP	TEREN PLACU PUBLICZNEGO
	US TEREN SPORTU I REKREACJI	KK	TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
	P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW	E	TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
	R TERENY ROLNICZE	W	TEREN URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
	RZ TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH	K	TEREN URZĄDZEŃ KANALIZACJI
	RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRÓDNICZYCH	T	TEREN URZĄDZEŃ TELEKOMUNIKACJI
	RU TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWIE LEŚNYM		TERENY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE UTRZYMANIE LUB URZĄDZENIE NASADZEŃ ZIELENI WYSOKIEJ W UKŁADZIE SZPALEROWYM
	ZPU TEREN ZIELENI URZĄDZENI Z USŁUGAMI		PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE BAGIEN I TORFOWISK W DOLINE RZĘKI JEMIELNICZANKI
	ZN TERENY LASÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LASY STOBRAWSKO - TURAWSKIE"		ZABYTKI NIEMUCHOME I RUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	ZL TERENY LASÓW		GRANICA STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	ZLP TERENY DOLESIEŃ		GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	ZS TEREN ZADRZEWIŃ ŚRÓDPOLNYCH		STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDŁĄDOWYCH		STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UDOKUMENTOWANE O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI
	KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO		GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY ZBIORCZEJ		OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY LOKALNEJ		NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
			OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY
		GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODBYTYCH	

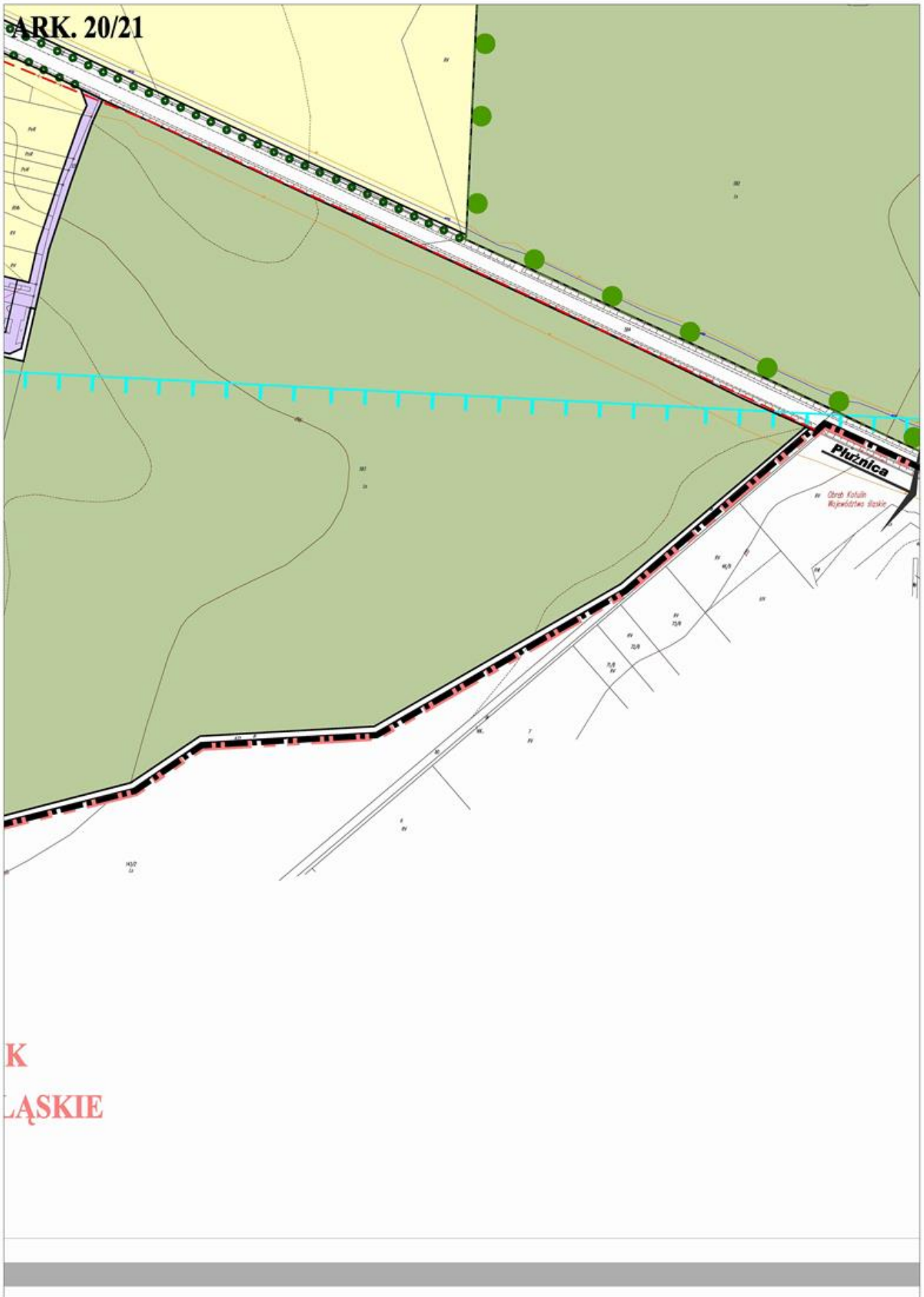
	GRANICA OBSZARU "TURAWSKIE"		SIEDLISKO PRZY ŁĄKI UŻYTKOWA
	KORYTARZ EKOL. BIOLOGII ŚRĄKÓW		KORYTARZ EKOL.
	KORYTARZ EKOL.		STANOWISKO ŚL.
	STANOWISKO FA.		PARK W ZESPOL WPISANY DO RE.
	PALAC WPISANY		STREFA OCHRON. BŁOTNICA STRZ.
	STREFA OCHRON. BŁOTNICA STRZ.		TEREN ZAMKNIĘ.
2. POZOSTAŁE OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY			
	GRANICA ADMIN.		GRANICA GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW OPÓŁ. W TRASOWYCH
	ISTNIEJĄCE LINIE NAPIĘCIA 15 kV		GAZOCIĄG WYSOKIŚCIE WYKONANY WRAZ
	REZERWA TEREN W CIĄGU DRÓGI		PROPONOWANA
	ORIENTACYJNE		PROPONOWANE
	KAPLICZKI, OBIE.		WAŻNIEJSZE CELE PRZEZNACZENIA
	ZMIANA TYPU LI.		

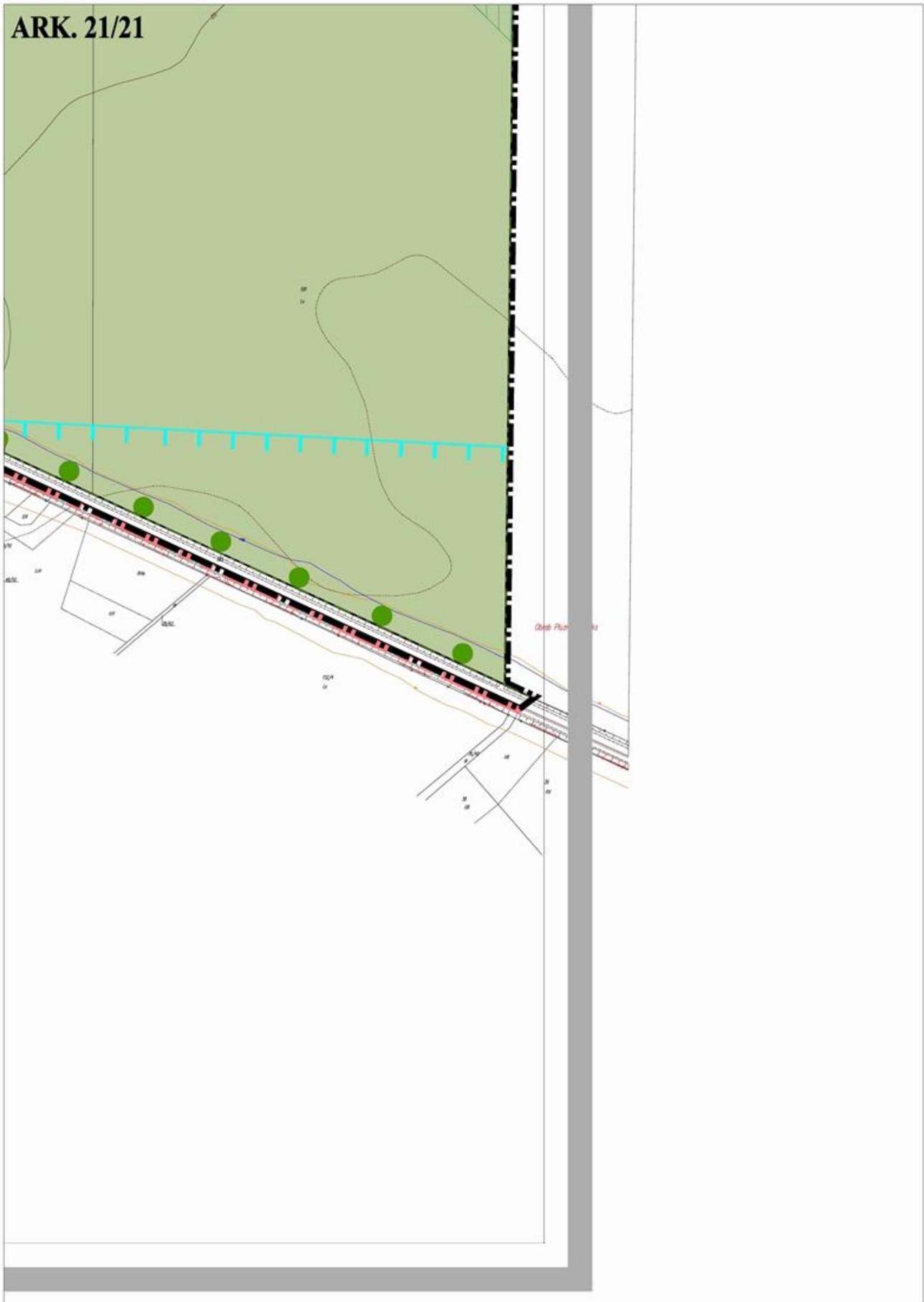












Załącznik nr 2
do uchwały nr XV/107/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 listopada 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Błotnica Strzelecka, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. W trakcie prowadzonej procedury projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 29 czerwca 2015 r. do 27 lipca 2015 r. Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu, mógł wnieść uwagi w terminie do dnia 10 sierpnia 2015 r. Ponowne wyłożenie odbyło się w dniach od 7 września 2015 r. do 5 października 2015 r. Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu, mógł wnieść uwagi w terminie do dnia 19 października 2015 r. W wyniku pierwszego wyłożenia oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożone zostały następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione:

- 1) uwaga dotycząca przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 454 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 385/2 z drogi transportu rolnego KDR3 na teren rolniczy, w celu scalenia działek rolnych znajdujących się po obu stronach drogi;
- 3) uwaga dotycząca niedopuszczenia do realizacji dróg na działce ozn. nr ewid. gruntu 445 (teren drogi wewnętrznej KDW19) oraz na terenie rolniczym R22, w tym likwidacji utwardzonej drogi na działce, która została samowolnie utwardzona;
- 4) uwaga w części dotyczącej przypomnienia o każdorazowym uzgadnianiu robót ziemnych wykonywanych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego z zarządcą infrastruktury;
- 5) uwaga dotycząca przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 459 w części niezalesionej pod zabudowę zagrodową z możliwością prowadzenia produkcji zwierzęcej do obsady 40 DJP;
- 6) uwaga w części dotyczącej rozstrzygnięcia o sposobie zapewnienia dostępu do działki ozn. nr ewid. gruntu 235/2, a w szczególności zagwarantowania wykonania zjazdu z ul. Toszeckiej;
- 7) uwaga dotycząca likwidacji samowolnie utwardzonych dróg transportu rolnego na działkach ozn. nr ewid. gruntu 385/2 i 445 – w celu zmiany ich przeznaczenia na teren rolniczy i scalenia działek rolnych znajdujących się po obu stronach dróg. Propozycja ustanowienia nowego dojazdu do gminnego terenu usług sportu wzdłuż rowu na działce ozn. nr ewid. gruntu 264/9. Uwaga powtórzona (pkt 2 i 3), złożona w trakcie ponownego wyłożenia;
- 8) uwaga w części dotyczącej przypomnienia o każdorazowym uzgadnianiu robót ziemnych wykonywanych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego z zarządcą infrastruktury. Uwaga powtórzona (pkt 4), złożona w trakcie ponownego wyłożenia.

§ 3. Burmistrz Strzelec Opolskich, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odrzucając uwagi, o których mowa w § 2. Jednocześnie skierował odrzucone uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

§ 4. Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich postanawia:

- 1) odrzucić uwagę, o której mowa w § 2 pkt 1. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium. Przedmiotowa działka znajduje się na terenie dolesień (obszary węzłowe systemu ekologicznego o znaczeniu lokalnym – chronione) z zakazem zabudowy oraz poza obszarem kształtowania zwartej zabudowy wsi wyznaczonej w studium;

- 2) odrzucić uwagi, o których mowa w § 2 pkt 2, 3 i 7. Przedmiotowe drogi są własnością gminy. Droga transportu rolnego ozn. nr ewid. gruntu 385/2 jest utwardzona, łączy ulice Parkową i Leśną, korzystają z niej również mieszkańcy. W sytuacjach awaryjnych, w przypadku braku przejazdu na którejs z ulic, przedmiotowa droga może służyć jako droga objazdowa. Droga wewnętrzna na działce ozn. nr ewid. gruntu 445 również jest utwardzona i stanowi dojazd do gminnego terenu usług sportu. Ponadto na terenie rolniczym R22 nie wyznacza się nowych dróg. Natomiast wnioskowane wprowadzanie zakazu lokalizacji na terenie rolniczym dróg rolnych byłoby sprzeczne z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, według której drogi dojazdowe do gruntów rolnych także są gruntami rolnymi. Proponowany alternatywny dojazd do gminnego terenu usług sportu po działce ozn. nr ewid. gruntu 264/9 nie jest możliwy, ponieważ działka ta nie stanowi własności gminy;
- 3) odrzucić uwagi, o których mowa w § 2 pkt 4 i 8. Proponowane zapisy wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego, natomiast konieczność uzgadniania wykonywanych robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego wynika z przepisów odrębnych;
- 4) odrzucić uwagę, o której mowa w § 2 pkt 5. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium. Przedmiotowa działka znajduje się na wyznaczonych w studium obszarach węzłowych systemu ekologicznego o znaczeniu lokalnym – chronionych, wyłączonych z zabudowy, oraz poza granicą urbanizacji kształtowania zwartej zabudowy wsi;
- 5) odrzucić uwagę, o której mowa w § 2 pkt 6 dotyczącą zapewnienia dojazdu z drogi krajowej ul. Toszeckiej. Warunki dostępności do drogi i obsługi komunikacyjnej terenów przyległych określa zarządca drogi na podstawie przepisów odrębnych.

§ 5. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykazy uwag wraz z rozstrzygnięciami Burmistrza Strzelec Opolskich zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu.

§ 6. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XV/107/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 listopada 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Błotnica Strzelecka, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i oświetleniu ulic (ciąg pieszy) o długości ok. 155 m;
- 2) koszty nabycia gruntów pod drogi gminne (ciąg pieszy).

§ 2.1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1, będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) kredyty bankowe;
- 5) emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych niż wymienione w ust. 1 źródeł finansowania, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.