



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 14 czerwca 2016 r.

Poz. 1298

UCHWAŁA NR XVIII/146/2016 RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 19 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 roku poz. 446) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Dobrzeń Wielki nr XI/104/2011 z dnia 6 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borki i nr XXXIII/314/2013 z dnia 24 października 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr XI/104/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borki, Rada Gminy Dobrzeń Wielki uchwala, co następuje:

Dział I Przepisy ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borki, o którym mowa w § 1 ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki, przyjętego uchwałą nr XXXV/336/2013 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 19 grudnia 2013 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borki.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borki jest załącznik graficzny w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. 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, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym, o którym mowa w § 1 ust. 3;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;

- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, które nie może przeważać na terenie oraz musi spełniać ustalone planem dodatkowe warunki;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak budynki garażowe i gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej (z wyjątkiem stacji transformatorowych) lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowanie elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu, w przypadku budynków lokalizowanych na działkach których granice działek nie krzyżują się z drogą obsługującą nieruchomość pod kątem 90°, narożnik elewacji frontowej musi być usytuowany na linii obowiązującej; dla pozostałych budynków, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy, ustalone linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 12) szczytowym układzie zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowę, w której główne kalenice dachów budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowane są prostopadle do ustalonej linii zabudowy, w przypadku działek, których granice nie krzyżują się pod kątem prostym z liniami zabudowy jako budynki w układzie szczytowym zabudowy uważa się również takie w których ściana szczytowa stanowi elewację frontową a główna kalenica dachu budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowana jest równolegle do granic bocznych działki budowlanej;
- 13) kalenicowym układzie zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowę, w której główne kalenice dachów budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowane są równolegle do ustalonej linii zabudowy, w przypadku działek, których granice nie krzyżują się pod kątem prostym z liniami zabudowy jako budynki w układzie kalenicowym zabudowy uważa się również takie w których główna kalenica dachu budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowana jest prostopadle do granic bocznych działki budowlanej;
- 14) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0 do 12 stopni.

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granie obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą oddziaływania;
- 7) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 8) projektowane ekrany akustyczne;
- 9) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 są informacyjne lub sugerujące i obrazujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów: górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 13MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna;
- 3) tereny stanowią istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną dla których ustala się następujące kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy:
 - a) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana, remonty istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków przeznaczenia uzupełniającego i budynków urządzeń towarzyszących,
 - b) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
 - c) budowa nowych budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych,
 - d) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami przeznaczenia uzupełniającego oraz budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, w lukach zabudowy, na działkach niezabudowanych, w tym na wtórnie wydzielonych działkach;
- 4) dla przeznaczenia uzupełniającego ustala się następujące warunki: usługi mogą być realizowane wyłącznie jako lokale wbudowane o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, o wysokości do kalenicy głównej połaci dachu od 6 do 9 m; dla zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej i dobudowanej dopuszcza się stosowanie wysokości zgodnie z ustalonymi warunkami dla budynków przeznaczenia podstawowego lub wysokość do 1 kondygnacji i nie więcej niż 6 m,

- b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 40%,
- c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 60%,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,8,
- e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,02,
- f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 35 do 45, w układzie symetrycznym, dwuspadowym, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
- g) w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45,
- h) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązów i grafitu, za wyjątkiem dachów płaskich;
- 6) dopuszcza się zabudowę w układzie budynków wolnostojących i bliźniaczych;
- 7) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia towarzyszące;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD(D) i KD(L) w odległości 6 m,
- 9) obsługę komunikacyjną drogami oznaczonymi symbolem KD(D) i KD(L);
- 10) minimalna powierzchnia wtórnie wydzielanych działek budowlanych: 600 m²;
- 11) dla zabudowy istniejącej:
 - a) niespełniającej ustalonych linii zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy pod warunkiem nie rozbudowywania elewacji frontowej budynku w kierunku drogi,
 - b) przekraczającej ustalone wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się rozbudowę powodującą przekroczenie istniejących na terenie wskaźników maksymalnie o 10%,
 - c) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości,
 - d) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu,
 - e) dla istniejących usytuowanych na granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m dopuszcza się ich remonty przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 12) dla budynków usytuowanych szczytowo ustala się szerokość elewacji szczytowej głównej bryły budynku przeznaczenia podstawowego do 12 m; do szerokości tej nie wlicza się dobudowanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 13) w budynkach przeznaczenia podstawowego obowiązek stosowania symetrycznego układu połaci dachowych głównej bryły budynku;
- 14) ustala się obowiązek stosowania stolarki okiennej prostokątnej o dłuższym pionowym boku, na elewacjach frontowych budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowanych przy drogach publicznych;
- 15) ustala się kolorystykę zewnętrznych ścian budynków w kolorach naturalnych materiałów cegły, ceramicznych materiałów licowych, drewna, elementów metalowych i szkła oraz tonacjach bieli, szarości, brązów i beży;
- 16) okapy dachów nie mogą wystawać poza lico elewacji powyżej 30 cm.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 14MN do 23MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) drogi wewnętrzne,

- c) ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna;
- 3) dla przeznaczenia uzupełniającego ustala się następujące warunki: usługi mogą być realizowane wyłącznie jako lokale wbudowane o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, o wysokości do kalenicy głównej połaci dachu od 6 do 9 m; dla zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej i dobudowanej dopuszcza się stosowanie wysokości zgodnie z ustalonymi warunkami dla budynków przeznaczenia podstawowego lub wysokość do 1 kondygnacji i nie więcej niż 6 m,
 - b) maksymalny poziom posadowienia podłogi parteru 1,2 m od powierzchni terenu,
 - c) budynki mieszkalne w rzucie prostokąta,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 40%,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki:
 - dla terenów oznaczonych symbolem **14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN, 21MN, 22MN**: 60%,
 - dla terenów oznaczonych symbolem: **19MN, 23MN**: 50%
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki:
 - dla terenów oznaczonych symbolem: **14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN, 21MN, 22MN**: 1,2,
 - dla terenów oznaczonych symbolem **19MN, 23MN**: 1,0
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,02,
 - h) dachy dwuspadowe o spadkach połaci dachowych od 35 do 45, w układzie symetrycznym, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - i) w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45,
 - j) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązów i grafitu za wyjątkiem dachów płaskich,
 - k) układ szczytowy zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem: **14MN, 16MN, 17MN, 19MN, 22MN, 23MN**,
 - l) układ kalenicowy zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem: **15 MN, 20MN**,
 - m) układ szczytowy lub kalenicowy zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem **18 MN, 21 MN**
 - n) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KD(D) i KD(L) w odległości 6 m;
- 5) dopuszcza się zabudowę w układzie budynków wolnostojących i bliźniaczych;
- 6) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia towarzyszące;
- 7) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolem KD(D) i KD(L) oraz dróg poza granicami planu: ul. Lompy i ul. Nowej;
- 8) minimalną powierzchnię działki:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem **23MN**: 600 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN**: 700 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem **16 MN, 20MN**: 900 m²;

- 9) dla budynków usytuowanych szczytowo ustala się szerokość elewacji szczytowej głównej bryły budynku przeznaczenia podstawowego do 12 m; do szerokości tej nie wlicza się dobudowanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 10) w budynkach przeznaczenia podstawowego obowiązek stosowania symetrycznego układu połaci dachowych głównej bryły budynku;
- 11) ustala się obowiązek stosowania stolarki okiennej prostokątnej o dłuższym pionowym boku, na elewacjach frontowych budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowanych przy drogach publicznych;
- 12) ustala się kolorystykę zewnętrznych ścian budynków w kolorach naturalnych materiałów cegły, ceramicznych materiałów licowych, drewna, elementów metalowych i szkła oraz tonacjach bieli, szarości, brązów i beży;
- 13) okapy dachów nie mogą wystawać poza lico elewacji powyżej 30 cm.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MU do 7MU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) tereny stanowią istniejącą zabudowę dla których ustala się następujące kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy:
 - a) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana, remonty istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
 - c) budowa nowych budynków przeznaczenia podstawowego oraz obiektów i urządzeń towarzyszących i przeznaczenia uzupełniającego na działkach zabudowanych,
 - d) budowa nowych budynków przeznaczenia podstawowego, obiektów budowlanych oraz urządzeń towarzyszących i przeznaczenia uzupełniającego w lukach zabudowy, na działkach niezabudowanych, w tym na wtórnie wydzielonych działkach;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, o wysokości do kalenicy głównej połaci dachu od 6 do 9 m; dla zabudowy usługowej oraz garażowej i gospodarczej wolnostojącej i dobudowanej dopuszcza się stosowanie wysokości zgodnie z ustalonymi warunkami dla budynków przeznaczenia podstawowego lub wysokość do 1 kondygnacji i nie więcej niż 6 m,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,4,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,05,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach przeznaczenia podstawowego połaci dachowych od 35 do 45, w układzie symetrycznym, dwuspadowym,
 - g) w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45,
 - h) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązów i grafitu za wyjątkiem dachów płaskich;
- 5) dopuszcza się realizowanie przeznaczenia podstawowego jako budynki usługowe, usługowo – mieszkaniowe i mieszkaniowe oraz zespoły takich budynków;

- 6) dopuszcza się zabudowę w układzie budynków wolnostojących i bliźniaczych;
- 7) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia towarzyszące;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KD(D), KD(L) i KDW w odległości 6 m,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KD(G) na terenach oznaczonych symbolem 1MU i 2MU zgodnie z istniejącą zabudową w odległości 6 m,
 - c) od linii od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KD(G) na terenie oznaczonym symbolem 3MU w odległości 6 m i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) obsługę komunikacyjną drogami oznaczonymi symbolem KD(D), KD(L) i KDW oraz na istniejących warunkach z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KD(G);
- 10) minimalna powierzchnia wtórnie wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 11) na terenie dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 12) dla zabudowy istniejącej:
 - a) niespełniającej ustalonych linii zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy pod warunkiem nie rozbudowywania elewacji frontowej budynku w kierunku drogi,
 - b) przekraczającej ustalone wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się rozbudowę powodującą przekroczenie istniejących na terenie wskaźników maksymalnie o 10%,
 - c) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości,
 - d) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu,
 - e) dla istniejących budynków usytuowanych na granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m dopuszcza się ich remonty przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 13) dla budynków usytuowanych szczytowo ustala się szerokość elewacji szczytowej głównej bryły budynku przeznaczenia podstawowego do 12 m; do szerokości tej nie wlicza się dobudowanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 14) w budynkach przeznaczenia podstawowego obowiązek stosowania symetrycznego układu połączeń dachowych głównej bryły budynku;
- 15) ustala się obowiązek stosowania stolarki okiennej prostokątnej o dłuższym pionowym boku, na elewacjach frontowych budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowanych przy drogach publicznych;
- 16) ustala się kolorystykę zewnętrznych ścian budynków w kolorach naturalnych materiałów cegły, ceramicznych materiałów licowych, drewna, elementów metalowych i szkła oraz tonacjach bieli, szarości, brązów i beży;
- 17) okapy dachów nie mogą wystawać poza lico elewacji powyżej 30 cm.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami od 8MU do 13MU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, o wysokości do kalenicy głównej połaci dachu od 6 do 9 m; dla zabudowy usługowej oraz garażowej i gospodarczej wolnostojącej i dobudowanej dopuszcza się stosowanie wysokości zgodnie z ustalonymi warunkami dla budynków przeznaczenia podstawowego lub wysokość do 1 kondygnacji i nie więcej niż 6 m,
 - b) maksymalny poziom posadowienia podłogi parteru 1,2 m od powierzchni terenu,
 - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku przeznaczenia podstawowego:
 - w układzie szczytowym 12 m, do szerokości tej nie wlicza się dobudowanych budynków garażowych i gospodarczych,
 - w układzie kalenicowym 26 m, do szerokości tej nie wlicza się dobudowanych budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 60%,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,2,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,05,
 - h) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach przeznaczenia podstawowego połaci dachowych od 35 do 45, w układzie symetrycznym, dwuspadowym,
 - i) w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45,
 - j) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązów i grafitu za wyjątkiem dachów płaskich,
 - k) zabudowę w układzie budynków wolnostojących,
 - l) układ szczytowy zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem: **9MU, 11MU, 13MU**,
 - m) układ szczytowy lub kalenicowy zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **12MU, 10 MU, 8MU**,
 - n) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem **KD(D) i KD(L)** w odległości 6 m,
 - o) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem **1KD(G)**: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dopuszcza się realizowanie przeznaczenia podstawowego jako budynki usługowe, usługowo – mieszkaniowe i mieszkaniowe oraz zespoły takich budynków;
- 5) dopuszcza się zabudowę w układzie budynków wolnostojących i bliźniaczych;
- 6) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia towarzyszące;
- 7) na terenie dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 8) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolem **KD(D) i KD(L)**;
- 9) minimalną powierzchnię działki:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem **10MU, 11MU, 12MU**: 600 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **8MU, 9MU, 13MU**: 1000 m²;
- 10) w budynkach przeznaczenia podstawowego obowiązek stosowania symetrycznego układu połaci dachowych, głównej bryły budynku;
- 11) ustala się obowiązek stosowania stolarki okiennej prostokątnej o dłuższym pionowym boku, na elewacjach frontowych budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowanych przy drogach publicznych;
- 12) ustala się kolorystykę zewnętrznych ścian budynków w kolorach naturalnych materiałów cegły, ceramicznych materiałów licowych, drewna, elementów metalowych i szkła oraz tonacjach bieli, szarości, brązów i beży;

13) okapy dachów nie mogą wystawać poza lico elewacji powyżej 30 cm.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 12 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - f) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe w układzie symetrycznym o nachyleniu połaci do 30 stopni;
- 4) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia towarzyszące;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KD(D) i KD(L) w odległości 6 m,
 - b) od krawędzi jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem 1KD(G) w odległości 10 m,
 - c) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KD(L) oraz dopuszczonymi jako przeznaczenie uzupełniające drogami wewnętrznymi nie oznaczonymi.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 12 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 60%,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,2,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,01,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach przeznaczenia podstawowego połaci dachowych od 35 do 45, w układzie symetrycznym, dwuspadowym,
 - g) w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45;
- 4) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia towarzyszące;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KD(D) w odległości 6 m i 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KD(G) w odległości 10 m;
- 6) ustala się obowiązek stosowania stolarki okiennej prostokątnej o dłuższym pionowym boku, na elewacjach frontowych budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowanych przy drogach publicznych;
- 7) ustala się kolorystykę zewnętrznych ścian budynków w kolorach naturalnych materiałów cegły, ceramicznych materiałów licowych, drewna, elementów metalowych i szkła oraz tonacjach bieli, szarości, brązów i beży;
- 8) okapy dachów nie mogą wystawać poza lico elewacji powyżej 30 cm.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi publiczne zdrowia, kultury oraz sportu i rekreacji,
 - b) zabudowa mieszkaniowa,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
 - e) infrastruktura techniczna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 12 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 50%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,
 - f) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe w układzie symetrycznym, wielospadowe o nachyleniu połaci od 35 do 45 stopni;
- 4) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia towarzyszące;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KD(D) w odległości 6 m,
 - b) obsługę komunikacyjną drogami oznaczonymi symbolem KD(D);
- 6) ustala się kolorystykę zewnętrznych ścian budynków w kolorach naturalnych materiałów cegły, ceramicznych materiałów licowych, drewna, elementów metalowych i szkła oraz tonacjach bieli, szarości, brązów i beży;
- 7) dopuszcza się:
 - a) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne,
 - b) dopuszcza się możliwość adaptacji do 50% powierzchni użytkowej istniejącego budynku na cele mieszkaniowe.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) ścieżki rowerowe, ciągi piesze;
- 3) tereny stanowią istniejącą zabudowę dla których ustala się następujące kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy:
 - a) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana, remonty istniejących budynków i obiektów budowlanych,
 - b) zmiana przeznaczenia budynków zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub na funkcje mieszkalne, usługowe lub mieszkaniowo – usługowe,
 - c) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
 - d) budowa nowych budynków, obiektów i urządzeń na działkach zabudowanych,
 - e) budowa nowych budynków wraz z budynkami oraz urządzeniami towarzyszącym i przeznaczenia uzupełniającego, w lukach zabudowy, na działkach niezabudowanych, w tym na wtórnie wydzielonych działkach;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy, w tym obiektów związanych z produkcją rolniczą nie może przekroczyć: wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, o wysokości do kalenicy głównej połaci dachu od 6 do 9 m; dla zabudowy usługowej oraz garażowej i gospodarczej wolnostojącej i dobudowanej dopuszcza się stosowanie wysokości zgodnie z ustalonymi warunkami dla budynków przeznaczenia podstawowego lub wysokość do 1 kondygnacji i do 6 m wysokości,
 - b) maksymalny poziom posadowienia podłogi parteru 1,2 m od powierzchni terenu,
 - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku przeznaczenia podstawowego:
 - w układzie szczytowym 12 m, do szerokości tej nie wlicza się dobudowanych budynków garażowych i gospodarczych,
 - w układzie kalenicowym 26 m, do szerokości tej nie wlicza się dobudowanych budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 60%,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,2,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,01,
 - h) dachy dwuspadowe o spadkach połaci dachowych od 35 do 45, w układzie symetrycznym, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - i) w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45,
 - j) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, brązów i grafitu za wyjątkiem dachów płaskich,
 - k) zabudowę w układzie budynków wolnostojących,
 - l) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem **KD(D)** i **KD(L)** w odległości 6 m;
- 5) na terenie dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia towarzyszące;
- 7) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolem **KD(D)** i **KD(L)**;

- 8) minimalną powierzchnię wtórnie wydzielanych działek: 800 m²;
- 9) dopuszcza się hodowlę zwierząt gospodarskich o obsadzie do 20 DJP;
- 10) w budynkach przeznaczenia podstawowego obowiązek stosowania symetrycznego układu połaci dachowych;
- 11) ustala się obowiązek stosowania stolarki okiennej prostokątnej o dłuższym pionowym boku, na elewacjach frontowych budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowanych przy drogach publicznych;
- 12) ustala się kolorystykę zewnętrznych ścian budynków w kolorach naturalnych materiałów cegły, ceramicznych materiałów licowych, drewna, elementów metalowych i szkła oraz tonacjach bieli, szarości, brązów i beży;
- 13) okapy dachów nie mogą wystawać poza lico elewacji powyżej 30 cm;
- 14) dla zabudowy istniejącej:
 - a) niespełniającej ustalonych linii zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy pod warunkiem nie rozbudowywania elewacji frontowej budynku w kierunku drogi,
 - b) przekraczającej ustalone wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się rozbudowę powodującą przekroczenie istniejących na terenie wskaźników maksymalnie o 10%,
 - c) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości,
 - d) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu lub zastosowanie geometrii dachu ustalonej planem,
 - e) dla istniejących obiektów usytuowanych na granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m dopuszcza się ich remonty przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, z zachowaniem przepisów odrębnych.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem 1RU i 2RU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi gospodarki rolniczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 10 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, w tym zbiorników na materiały masowe (silosy zbożowe) o wysokości nie przekraczającej 14 m,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - g) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe w układzie symetrycznym, wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KD(D) w odległości 6 m,
 - b) od linii rozgraniczającej obwodnicy drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD(G) w odległości 10 m;
- 5) obsługę komunikacyjną drogami oznaczonymi symbolem KD(D);
- 6) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę, remonty istniejących budynków i obiektów,

- b) zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,
- c) budowę nowych obiektów i urządzeń;
- 7) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia towarzyszące;
- 8) dopuszcza się obsadę zwierząt w nowo realizowanych budynkach do 350 DJP na teren;
- 9) ustala się kolorystykę zewnętrznych ścian budynków w kolorach naturalnych materiałów cegły, ceramicznych materiałów licowych, drewna, elementów metalowych i szkła oraz tonacjach bieli, szarości, brązów i beży.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wszelką działalność produkcyjną, usługową, składowo-magazynową, przetwórstwa rolno-spożywczego, wielkopowierzchniowego handlu hurtowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 18 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przekraczanie ustalonej wysokości przez elementy technologiczne, np. kominy, maszty, suwnice,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 80%,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01
 - g) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
 - h) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe w układzie symetrycznym o nachyleniu połaci do 45 stopni;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, poza granicami planu, w odległości 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obsługę komunikacyjną drogą lokalną bezpośrednio przylegającą do granic opracowania planu.

11. Dla terenów oznaczonych symbolem 1R, 2R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna, dojazdy do pól,
 - b) ciągi piesze i rowerowe,
 - c) zieleń śródpolna i tereny wód;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zachowanie istniejącej zieleni śródpolnej.

12. Dla terenów oznaczonych symbolem 3R, 4R, 5R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna, dojazdy do pól,

- b) ciągi piesze i rowerowe,
 - c) zieleń śródpolna i tereny wód,
 - d) obiekty małej architektury – nośniki reklamowe;
- 3) na terenie dopuszcza się:
- a) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolniczą o maksymalnej wysokości 14 m, za wyjątkiem budynków mieszkalnych,
 - b) obiekty małej architektury, nośniki reklamowe o maksymalnej wysokości 12 m;
- 4) w związku z dopuszczonymi na terenie obiektami i urządzeniami związanymi z produkcją rolniczą ustala się:
- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 90%,
 - d) geometria dachów dowolna, z zastrzeżeniem, że w przypadku stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych kąt nachylenia dachu połaci dachowych nie może przekroczyć 45 stopni,
 - e) odległość obiektów i urządzeń od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie istniejącej zieleni śródpolnej.

13. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZI do 8ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna;
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) ustala się zakaz zabudowy.

15. Dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie cieków.

16. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1K i 2K ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki i budowle oraz urządzenia związane z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszcza się zieleń urządzoną,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 80% powierzchni działki,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 10%,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,
 - g) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia towarzyszące;
- 4) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących obiektów i urządzeń;
- 5) następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 metrów,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki i budowle oraz urządzenia związane z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszcza się zieleń urządzoną,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 10%,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,
 - g) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia towarzyszące;
- 3) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących obiektów i urządzeń;
- 4) następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 metrów,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°.

Rozdział 2**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6.1. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nośników reklamowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 3**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7.1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych w liniach rozgraniczających oraz teren oznaczony symbolem UO.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem MN, MU, UO, U, P/U, RM, RU dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych i szyldów o powierzchni tablicy nie większej niż 2 m²;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolem 3R, 4R, 5R dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchni tablicy nie większej niż 12 m², usytuowanych w odległości nie bliższej niż 10 m od linii rozgraniczające drogi oznaczonej symbolem KD(G) oraz 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem KD(D).
3. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są w granicach planu:
- 1) przebudowa drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KD(G);
 - 2) budowa obwodnicy na przebiegu drogi wojewódzkiej oznaczona symbolem 2KD(G) i 3KD(G).

4. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są w granicach planu:

- 1) utrzymanie i remonty dróg gminnych oznaczonych symbolem 1 KD(D), 2KD(D), 5KD(D), 7KD(D), 9KD(D), 10 KD(D), 11KD(D), 18KD(D), 19KD(D), 1KD(L), 2KD(L), 3KD(L), 4KD(L);
- 2) budowa dróg gminnych oznaczona symbolem 3KD(D), 4KD(D), 6KD(D), 8KD(D), 12KD(D), 13KD(D), 14KD(D), 15KD(D), 16KD(D), 17KD(D);
- 3) rozbudowa i przebudowa rozdzielczej sieci wodociągowej wraz z urządzeniami;
- 4) rozbudowa i przebudowa sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) rozbudowa, remonty i budowa gminnych inwestycji celu publicznego na terenach usług oświaty oznaczonych symbolem UO.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8.1. Dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KD(G) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **droga publiczna klasy głównej** (droga wojewódzka nr 454);
- 2) na przedmiotowym terenie obowiązuje:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 do 34 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu,
 - c) szerokość elementów przekroju poprzecznego drogi zgodnie z warunkami technicznymi;
- 3) dopuszcza się obniżenie parametrów drogi do drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy drogi na przebiegu drogi wojewódzkiej, w ustalonych planem liniach rozgraniczających.

2. Dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KD(G) i 3 KD(G) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **droga publiczna klasy głównej** (projektowana obwodnica na przebiegu drogi wojewódzkiej nr 454);
- 2) na przedmiotowym terenie obowiązuje:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 38 do 58 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość elementów przekroju poprzecznego drogi zgodnie z warunkami technicznymi;
- 4) dopuszcza się prowadzenie drogi na wiaduktach, nasypach;
- 5) ustala się obowiązek kompleksowego rozwiązania problemów gospodarki wodnej i ściekowej na etapie projektu technicznego, wynikających z funkcjonowania obwodnicy.

3. Dla terenów dróg oznaczonych symbolami od 1KD(L) do 4KD(L) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **droga publiczna klasy lokalnej**;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość elementów przekroju poprzecznego drogi zgodnie z warunkami technicznymi.

4. Dla terenów dróg oznaczonych symbolami od 1KD(D) do 19KD(D) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **droga publiczna klasy dojazdowej**;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość elementów przekroju poprzecznego drogi zgodnie z warunkami technicznymi.

5. Dla terenów drogi oznaczonych symbolami 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **droga wewnętrzna**;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Dopuszcza się realizację drogi, jako ciągu pieszo jezdniowego jednoprzestrzennego - bez wydzielania krawężnikami jezdni od chodnika.

6. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) lokale mieszkalne -2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) restauracje, kawiarnie -3 miejsca postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej,
- 3) obiekty handlowe – 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) inne obiekty usługowe – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) obiekty produkcyjne – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

7. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących oraz miejsca postojowe w ciągu dróg publicznych.

9. Chodniki pieszce oraz ciągi pieszo–jezdne i pieszce należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

10. Na terenie całego obszaru, dopuszcza się lokalizowanie ścieżek i tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg oraz poza nimi.

11. Drogi wewnętrzne dopuszczone na terenach, jako przeznaczenie uzupełniające, muszą spełniać parametry techniczne dróg przeciwpożarowych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 9.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w liniach rozgraniczających innych przestrzeni publicznych; dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza układem ulic z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci;
- 2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę zewnętrznej sieci rozdzielczej na terenach nowego zainwestowania zgodnie z warunkami technicznymi.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- 2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenach nowego zainwestowania zgodnie z warunkami technicznymi;
- 3) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej;
- 4) dopuszcza się bezodpływowe szczelne zbiorniki lub oczyszczalnie przydomowe.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dopuszcza się rozbudowę kanalizacji deszczowej na terenach nowego zainwestowania;
- 2) obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi, chemicznymi i olejami, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania wód deszczowych na terenie inwestora, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji i dalej do odbiornika, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 4) możliwość odprowadzania deszczówki na własny teren inwestora oraz gromadzenie wód opadowych w zbiornikach.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej gazowej.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się stosowanie indywidualnych i zbiorczych źródeł ciepła, w tym również zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni i odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
 - 2) dopuszcza się realizację systemu sieci ciepłowniczej w oparciu o ciepło z Bor Elektrowni „Opole” S.A.
7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się rozbudowę linii i urządzeń telekomunikacyjnych w tym sieci szerokopasmowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) dostawa energii – z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
 - 4) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych;
 - 5) ustala się strefę oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV, o szerokości 15 m od osi linii, w strefie ustala się:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
 - b) budowa i rozbudowa budynków i budowli wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa, w tym minimalnych dopuszczalnych odległości od elementów znajdujących się pod napięciem oraz zachowania wymagań dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego emitowanego przez linię 110 kV;
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń odnawialnych źródeł energii, w tym urządzeń fotowoltaicznych, o mocy do 100 kW.
9. Gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.1. Ustala się ochronę następujących obiektów ujętych w ewidencji zabytków:

- 1) Krzyż – ul. Szkolna 28;
- 2) Kapliczka NSPJ – ul. Szkolna.

2. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrie oraz zastosowane materiały;
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczne detale;
- 3) zachować kolorystykę stosowaną w przeszłości.

3. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 11.1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej i melioracyjnej, w tym ustala się wykonanie przepustów pod drogą w miejscach przerwania tej sieci.

2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania 5 metrów strefy wolnej od zainwestowania, zabudowy i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

3. Teren objęty planem znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 335 „Krapkowice - Strzelce Opolskie” oraz nr 336 „Niecka Opolska”.

4. Określa się dopuszczalne poziomy hałas:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określonych przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem RM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określonych przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem UO obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, określonych przepisami odrębnymi.

5. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu na jakim jest lokalizowana.

6. W celu ochrony przed hałasem komunikacyjnym planowanej obwodnicy na przebiegu drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 2KD(G) i 3KD(G), dopuszcza się lokalizowanie ekranów akustycznych wzdłuż planowanej drogi, odcinki planowanej drogi w szczególności wskazane do realizowania wyłącznie z ekranami akustycznymi oznaczono na rysunku planu jako projektowane ekrany akustyczne.

Rozdział 8

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. Ustala się maksymalną wysokość budowli oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej 20 m.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13.1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN: 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, RM, U, UO, P/U, RU: 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN: 800 m²;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, RM, U, UO, P/U, RU: 1000 m².

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 80° do 120°.

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości oraz na poprawę funkcjonowania nieruchomości.

Rozdział 10

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 14. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem dopuszczanej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, terenów oznaczonych symbolem: 1R, 2R, 1ZL oraz od 1ZI do 8 ZI.

Rozdział 11**Oplata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 15. Ustala się stawki w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące na 10%.

Dział III**Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

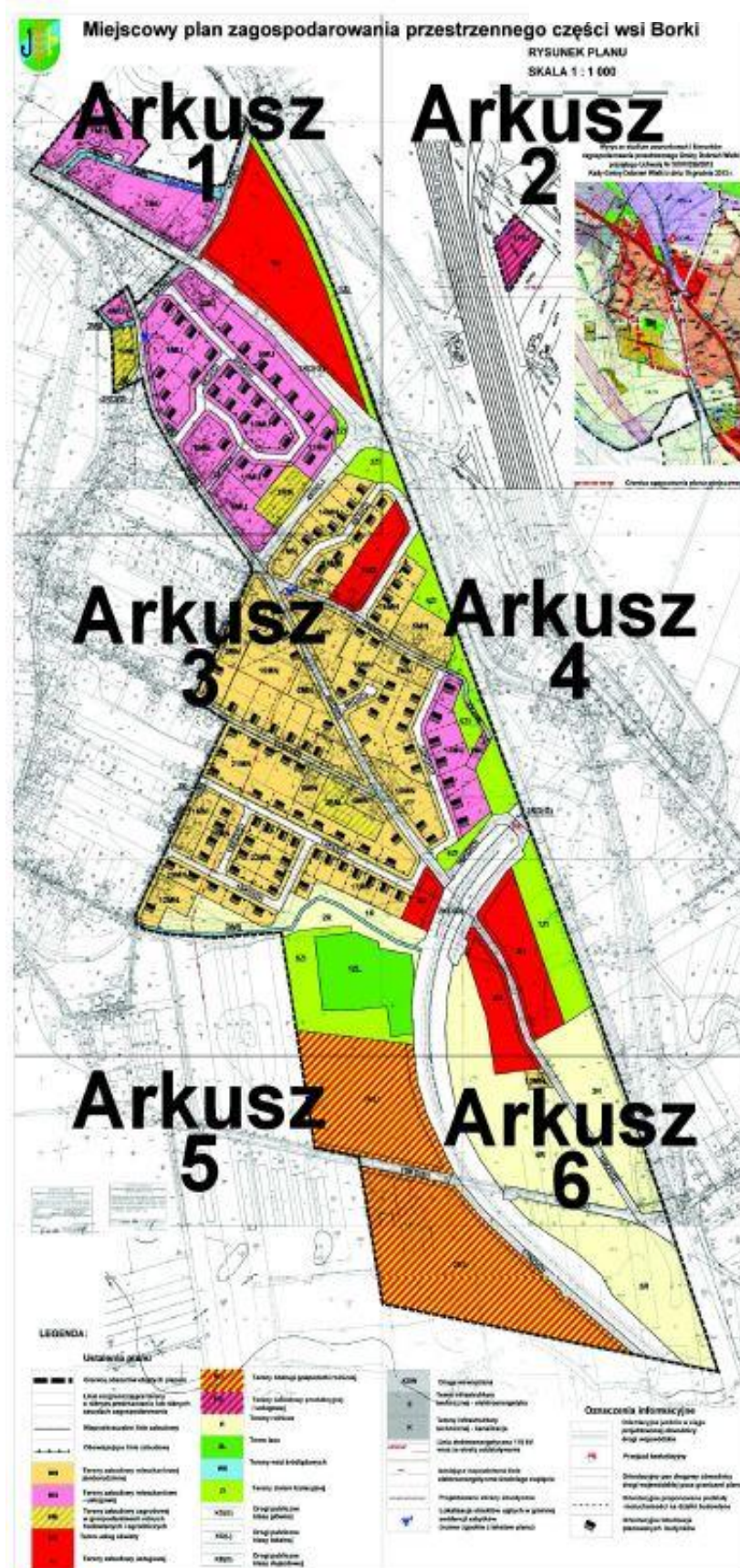
Przewodniczący
Rady Gminy Dobrzeń Wielki

Klemens Weber

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/146/2016

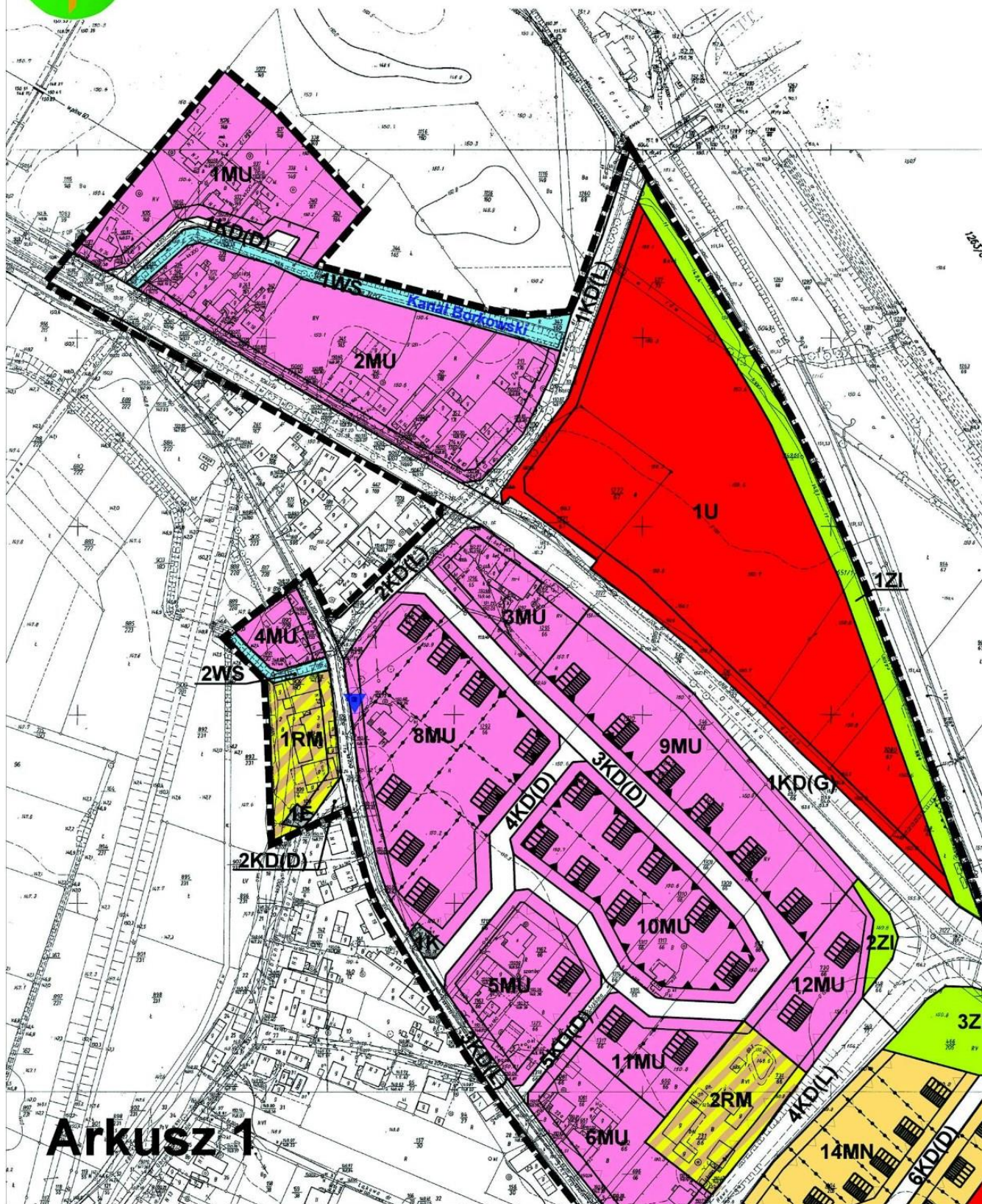
Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 19 maja 2016r.

Podział na arkusze





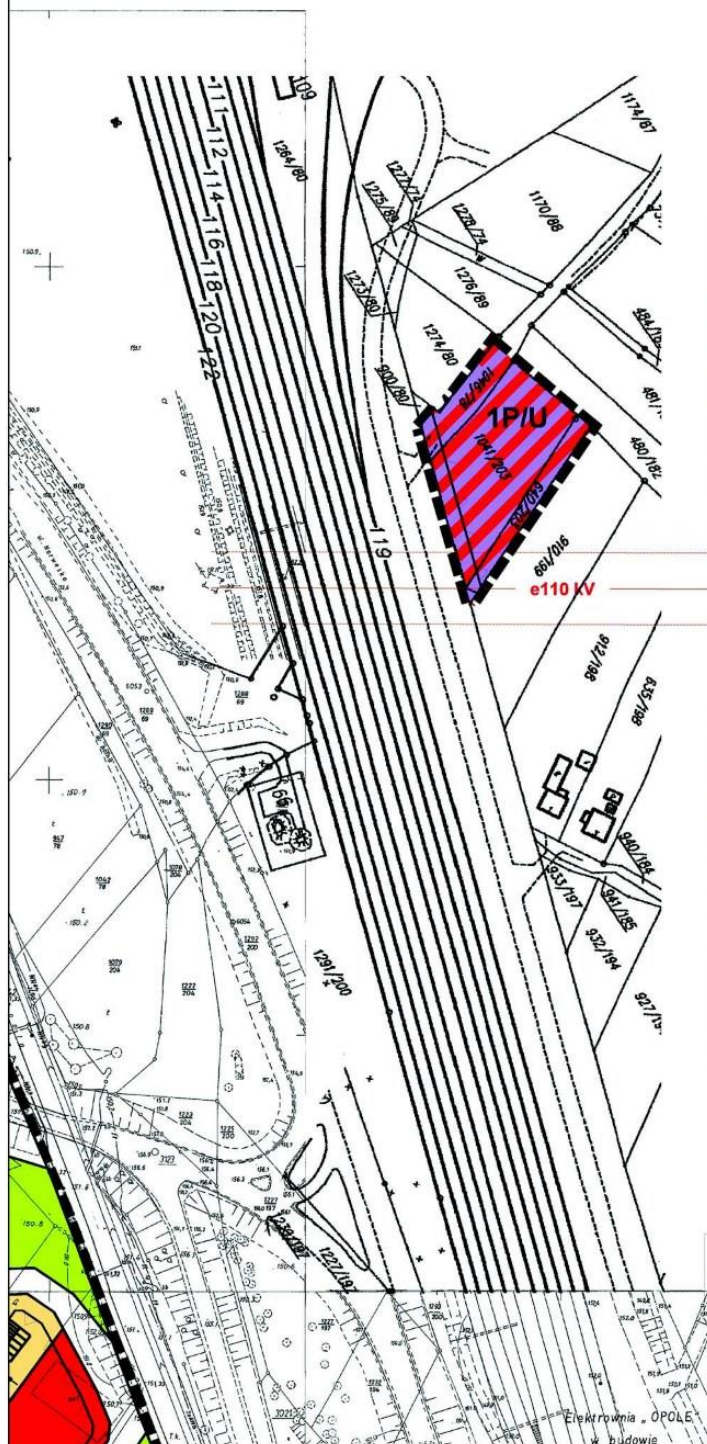
Miejscowy plan zagospodarowania



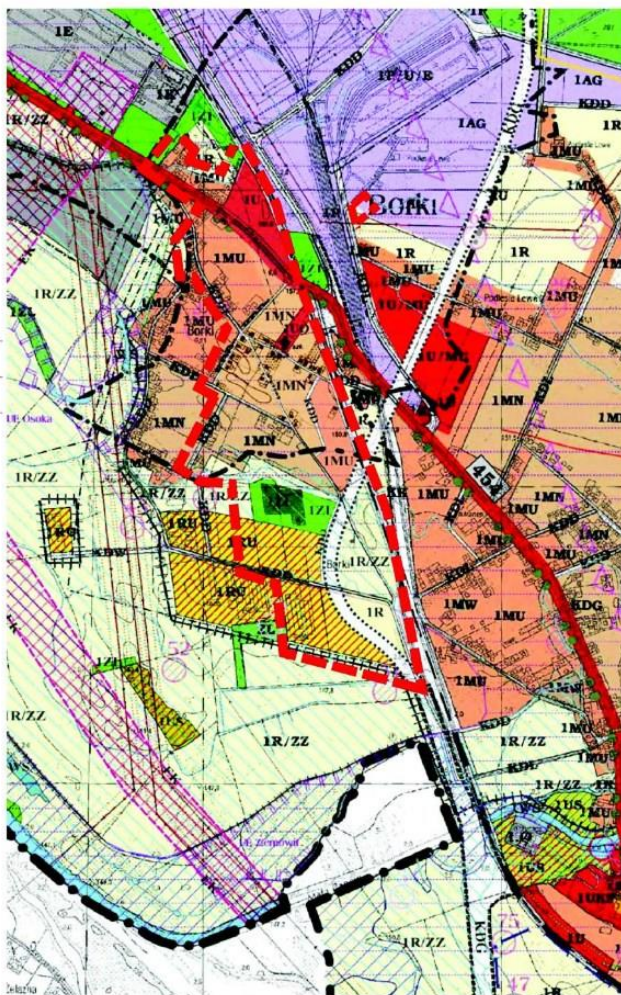
ia przestrzennego części wsi Borki

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

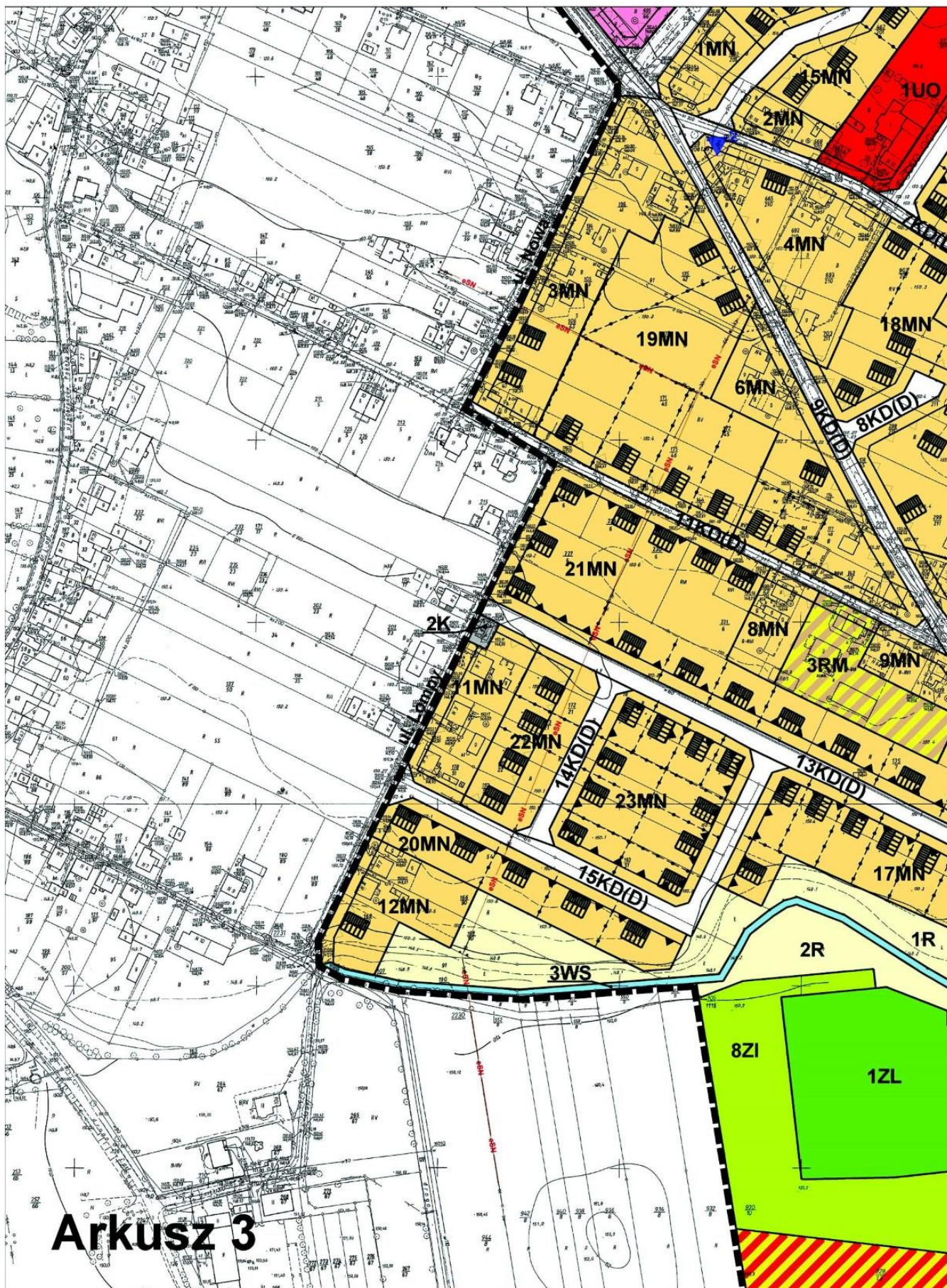


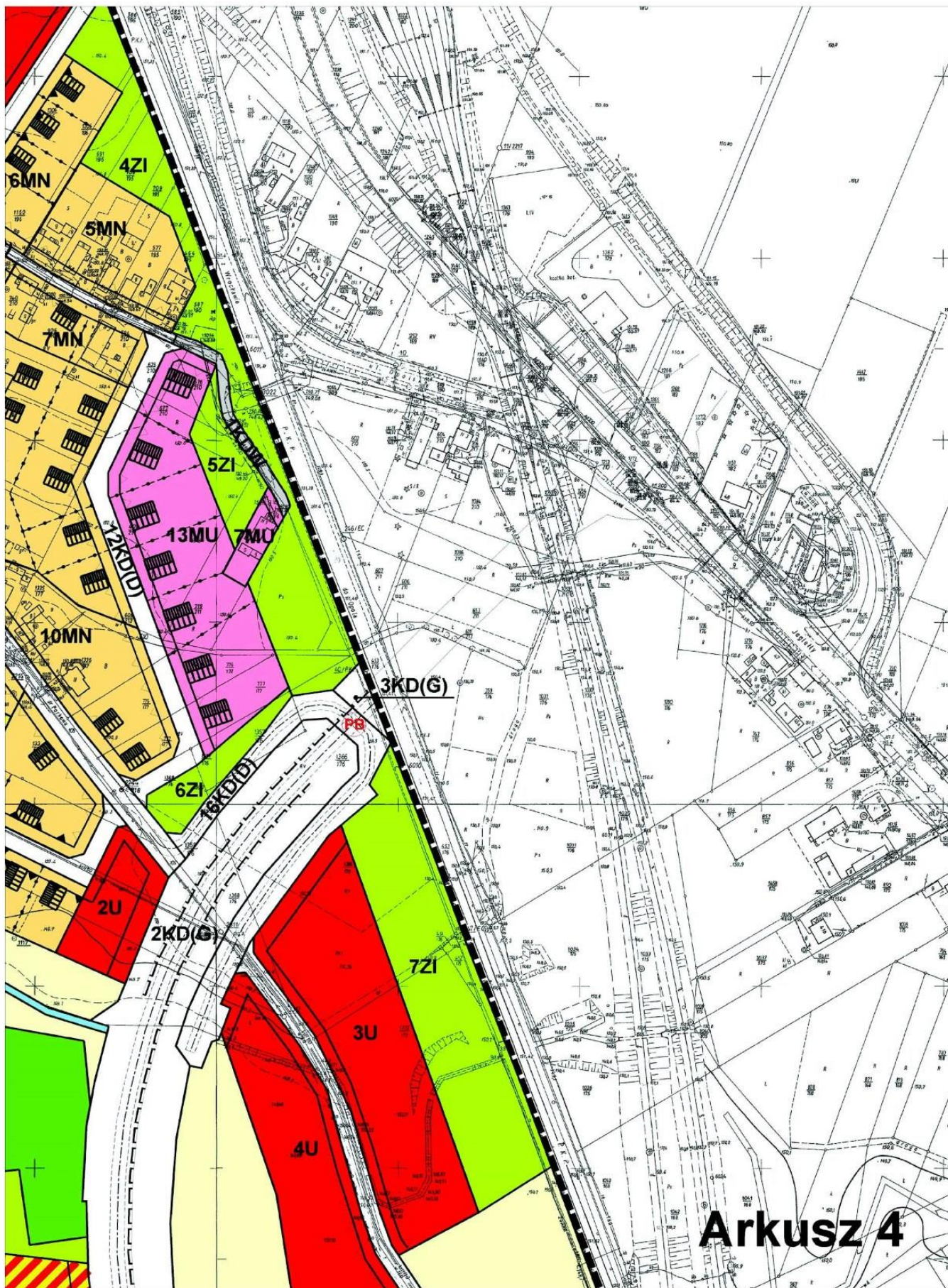
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki
przyjętego Uchwałą Nr XXXV/336/2013
Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 19 grudnia 2013 r.

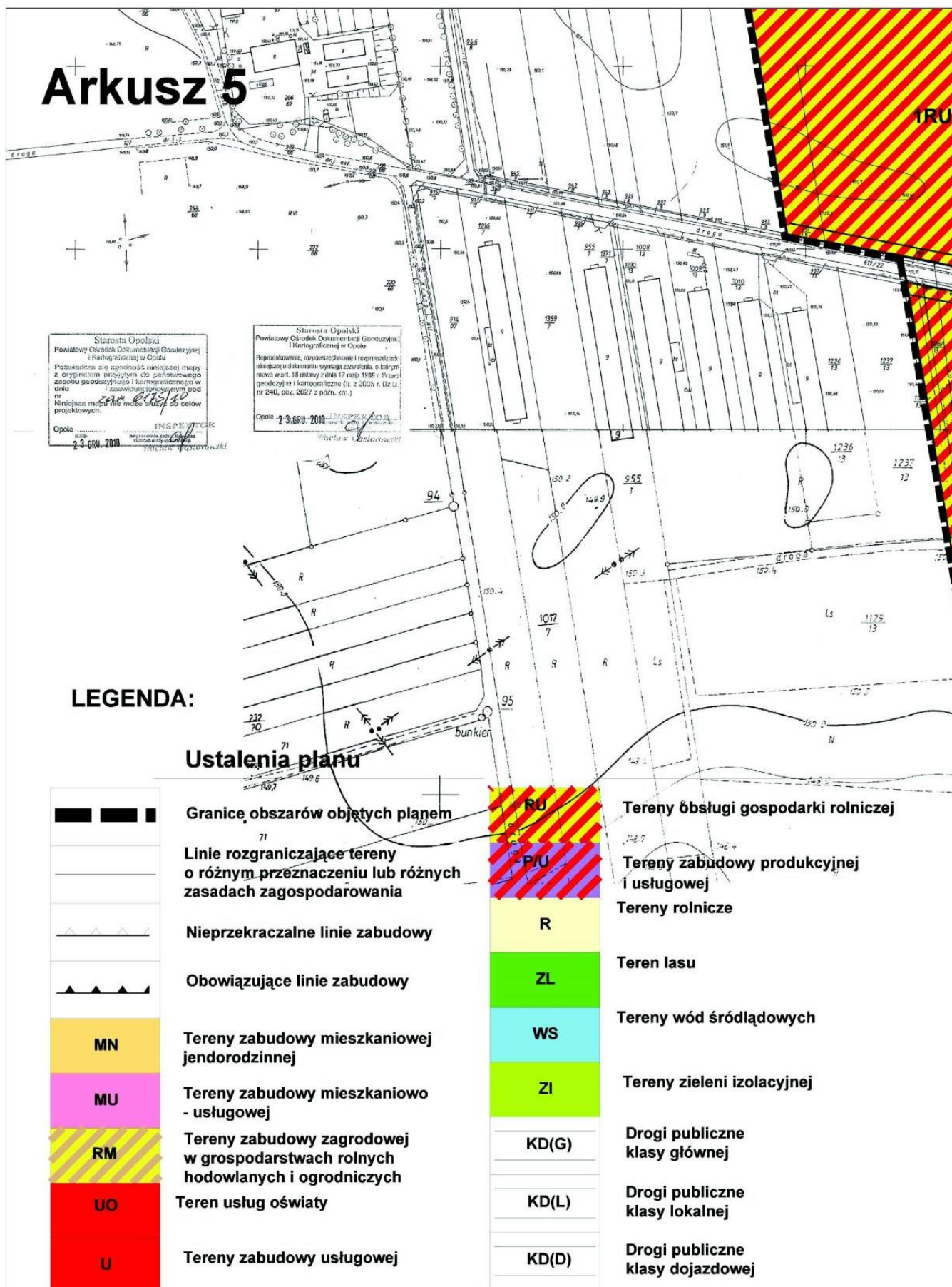


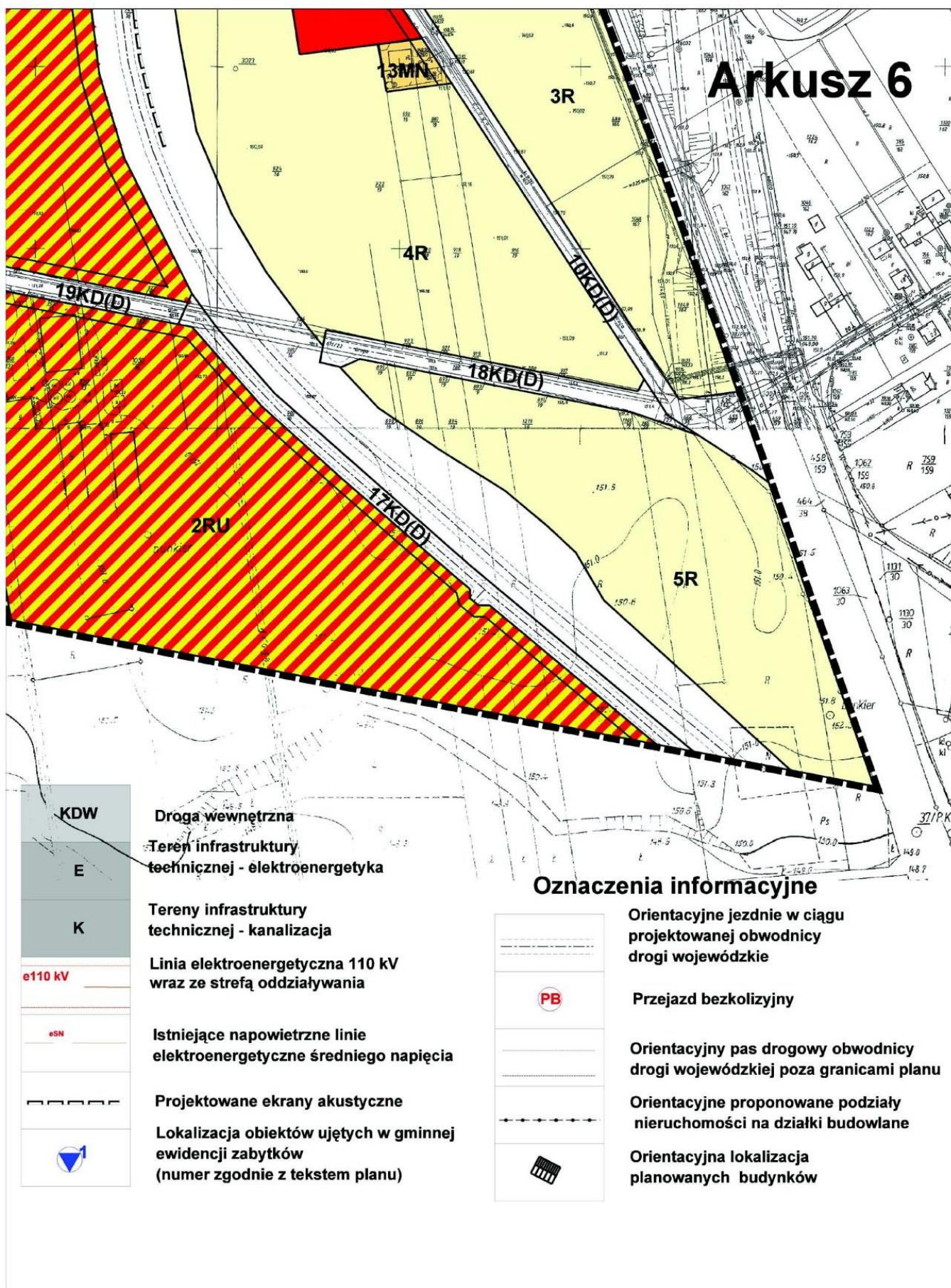
Granica opracowania planu miejscowego

Arkusz 2









Załącznik nr 2
do uchwały nr XVIII/146/2016
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 19 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 z późn. zm.).

Złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwagi rozstrzyga się w sposób następujący:

1. Uwagę złożoną w dniu 2 marca 2015 r., dotyczącą korekty przebiegu sięgacza drogi oznaczonej symbolem 8KD(D) – uwzględnia się.
2. Uwagę złożoną w dniu 3 marca 2015 r., dotyczącą nie wyrażenia zgody na przeprowadzenie nowoprojektowanej drogi przez działki nr 107/43 i 135/45 – uwzględnia się.
3. Uwagę złożoną w dniu 27 lutego 2015 r., dotyczącą korekty zapisów szczegółowych warunków zabudowy uwzględnia się w zakresie pkt I.1, I.3, I.6, I.7, I.9, I.10 oraz II.1 w całości oraz w zakresie pkt I.2, I.4, I.5 redagując zapis zgodnie z treścią uzasadnienia a nie w oparciu o zaproponowane w uwadze szczegółowe zapisy; uwagi nie uwzględnia się w zakresie pkt I.8 dotyczącego wprowadzenia do ustaleń planu szczegółowych zasad lokalizowania ogrodzeń.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XVIII/146/2016
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 19 maja 2016 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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 z późn. zm.).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- a) realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- b) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,
- c) dużym istniejącym zapotrzebowaniem.