

**UCHWAŁA NR XLIII/371/10  
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 27 stycznia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi  
Warmątowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157 poz. 1241), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z Uchwałą Nr L/438/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Warmątowice, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008r., **Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała, co następuje:**

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Ustalenia wprowadzające**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Warmątowice zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujęte są w postaci:

- 1) ustaleń wprowadzających, określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) ustaleń ogólnych, odnoszących się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;
- 3) ustaleń szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.

4. Poza obowiązkowym przedmiotem planu, o którym mowa w ust. 3, określono ponadto, wymienione w art. 15 ust. 3 ww. ustawy, granice terenów służących organizacji imprez masowych.

5. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

**§ 2. 1.** Granice planu, określone od wschodu granicą sołectw Warmątowice i Błotnica Strzelecka, a w pozostałym przebiegu granicami działek położonych w obszarze wsi, określonymi w załączniku graficznym do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, zostały przedstawione na rysunku planu.

2. Z ustaleń planu są wyłączone tereny zamknięte.

**§ 3. 1.** Obowiązujące ustalenia planu są zawarte:

- 1) w tekście niniejszej uchwały;

2) na rysunku planu, w zakresie obejmującym następujące oznaczenia:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) ściśle określone i orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) przeznaczenie terenów oznaczone:
  - symbolem literowym identyfikującym tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - kolejnym numerem wyróżniającym je spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu,
- d) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - układ kalenic dachów wysokich projektowanych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych,
- e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - zasięgi stref ochrony bezpośredniej i pośredniej zewnętrznej komunalnego ujęcia wody,
- f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - zabytki objęte ochroną ustaleniami planu,
  - granica strefy ochrony konserwatorskiej „K” - krajobrazu wsi.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 pkt 2, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i obejmują m.in.:

- a) orientacyjne linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym przeznaczeniu określające zasady podziału na działki,
- b) orientacyjne zasięgi stref możliwego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu:
  - kolejowego od toru kolejowego (dla budynków mieszkalnych),
  - komunikacyjnego od drogi krajowej nr 94 (dla budynków mieszkalnych),
  - komunikacyjnego od terenu rezerwy kierunkowej dla drogi [KD-GP] (dla budynków mieszkalnych),
- c) usytuowanie i cechy istniejących budynków,
- d) orientacyjne usytuowanie planowanych budynków,
- e) orientacyjny układ jezdni ulic i parkingów,
- f) usytuowanie istniejącej i planowanej zieleni wysokiej,
- g) trasy napowietrznych linii elektroenergetycznych ŚN 15 kV oraz zasięg stref ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wzdłuż tych linii,
- h) inne oznaczenia wykazane jako informacyjne na rysunku planu.

3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

**§ 4. 1. Określenia i nazwy stosowane w planie oznaczają:**

- 1) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, Normy Branżowe, przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczone na rysunku planu ściśle określonymi bądź orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone stosownym symbolem literowym;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie terenu, które może stanowić alternatywę dla podstawowego przeznaczenia terenu; oznaczone stosownym symbolem literowym, podanym po przeznaczeniu podstawowym i oddzielone od symbolu przeznaczenia podstawowego przecinkiem;

- 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, lecz nie występuje samodzielnie na danym terenie; oznaczone stosownym symbolem literowym podanym w nawiasie po symbolu przeznaczenia podstawowego;
- 5) przeznaczenie kierunkowe – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które sygnalizuje zamiar przyszłego przeznaczenia terenu. stanowi oznaczenie rezerwy terenu przewidzianego do zainwestowania na podstawie odrębnie opracowanego planu lub w trybie procedur ustalonych w przepisach odrębnych; nie narusza dotychczasowego sposobu użytkowania na terenie przeznaczenia podstawowego; oznaczone jest stosownym symbolem literowym podanym w nawiasie kwadratowym po symbolu przeznaczenia podstawowego – w przypadku niniejszego planu występuje jako rezerwa terenu pod trasę obwodnicy drogi krajowej nr 94 we wsi Warmatowice [KD-GP];
- 6) obiekty towarzyszące – obiekty budowlane, pomocnicze, takie jak: garaże, altany, baseny i oczka wodne, obiekty małej architektury oraz inne obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku;
- 7) urządzenia budowlane – obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza, obiekty i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie, w tym także budowle i urządzenia dla obsługi gospodarki rolnej;
- 8) usługi komercyjne – działalność podmiotów gospodarczych świadczących usługi dla ludności w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia, weterynarii oraz inna, nie powodująca zagrożeń i uciążliwości działalności gospodarcza, prowadzona w wydzielonym lokalu użytkowym, budynku lub terenie własnym, z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce;
- 9) usługi bytowe – działalność usługowa nie powodująca zagrożeń i uciążliwości dla otoczenia, związana z podstawową obsługą mieszkańców, taka jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, zegarmistrzowskie, optyczne, informatyczne, fotograficzne, naprawy sprzętu agd i rtv, biura administracji, ogłoszeń i reklamy, projektowania, rachunkowości, obrotu nieruchomości, gabinety lekarskie i dentystyczne, itp. usługi w odrębnym budynku lub w lokalu użytkowym oddzielonym od mieszkania w budynku usługowym, prowadzone w sposób nie zakłócający spokojnego sąsiedztwa i nie naruszające środowiska;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia określająca najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub przebudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły, z wyjątkiem elementów, takich jak: okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 0,8 m, a przez pochylnie lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,3 m;
- 11) obowiązująca linia zabudowy - linia do której musi przylegać budynek oraz określone w ustaleniach planu inne rodzaje budowli naziemnych, nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; elementy takie jak okapy i gzymsy budynku mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy o nie więcej niż 0,8m, a pochylnie lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,3m;
- 12) wskaznik zabudowy działki – wartość liczbową stosunku powierzchni zabudowy, liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej;
- 14) ograniczone oddziaływanie na środowisko – oddziaływania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które nie wymagają obligatoryjnego sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia tego raportu może być nałożony w drodze postępowania administracyjnego;
- 15) znaczące oddziaływanie na środowisko – oddziaływania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obligatoryjnego sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko na podstawie obowiązującego przepisu odrębnego;
- 16) zagrożenia i uciążliwości – powstałe w wyniku użytkowania terenów lub budynków zjawiska fizyczne lub stany pogarszające warunki zamieszkania albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, przekraczające standardy korzystania ze środowiska określone w przepisach odrębnych, a w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu i wód, zalewanie wodami. itp.;
- 17) wałory krajobrazowe i kulturowe środowiska – wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu

oraz związanych z nim elementów przyrodniczych;

18) przestrzeń publiczna - tereny w obrębie linii rozgraniczających ulic, terenów wokół budynków kultu religijnego i wydzielonych ciągów pieszo-jezdných.

2. Określenia dotyczące przeznaczenia terenu stosowane w planie oznaczają:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynek mieszkalny jednorodzinny, usytuowany pojedynczo na wydzielonej działce budowlanej wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – budynek mieszkalny jednorodzinny na wydzielonej działce budowlanej z lokalem lub budynkiem usługowym przeznaczonym dla usług komercyjnych lub bytowych wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;

3) zabudowa mieszkaniowa z obsługą produkcji rolnej i usługami – istniejące budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w istniejącej zabudowie siedliskowej oraz lokale usług komercyjnych i bytowych wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;

4) zabudowa usługowa - budynek usługowy lub zespół takich budynków z przeznaczeniem dla usług publicznych, bytowych lub komercyjnych usytuowany na wydzielonych działkach lub terenach budowlanych wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;

5) zielen publiczna – zagospodarowanie publicznie dostępnego terenu zielenią niską i wysoką, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, takimi, jak: alejki, ścieżki, boiska, place do gier zespołowych, place zabaw dziecięcych itp.;

6) zielen izolacyjna – ukształtowanie terenu i zagospodarowanie zwartą zielenią średnio wysoką i krzewami, urządzonej w sposób ograniczający optycznie i akustycznie negatywne oddziaływanie na zabudowę mieszkaniową ruchu samochodowego oraz usług.

3. Sformułowanie „zaleca się”, użyte w przepisach niniejszej uchwały, nie określa obligatoryjnego nakazu lub obowiązku wykonania „zaleconego” uregulowania jako wymaganego warunku planu – jest to ustalenie wskazujące na możliwość optymalnego wyboru rozwiązania wg warunków określonych planem.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Dla wyznaczonych terenów w granicach planu ustala się następujące przeznaczenie, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej z obsługą produkcji rolnej i usługami;
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 4) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **U** - tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne i bytowe;
- 6) **UK** - tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne kultu religijnego - kapliczka;
- 7) **UI** - tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne – remiza Ochotniczej Straży Pożarnej;
- 8) **UO** - tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne oświaty;
- 9) **US** - tereny usług publicznych sportu i rekreacji;
- 10) **ZP** - tereny zieleni publicznej;
- 11) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;
- 12) **ZL** - tereny lasów;
- 13) **ZLd** - tereny dolesień;
- 14) **ZLz** - tereny zadrzewień;
- 15) **R** - tereny rolnicze;

- 16) **RU** - tereny ośrodka obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych;
- 17) **Wr** - tereny wód powierzchniowych - rowy;
- 18) **W** - tereny ujęcia wody;
- 19) **E** - tereny stacji transformatorowych;
- 20) **KS** - tereny przystanków autobusowych;
- 21) **[KD-GP]** - tereny rezerwy kierunkowej dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego w docelowym przebiegu obwodnicy drogi krajowej nr 94 relacji Krzywa – Wrocław - Opole - Bytom – Kraków - Balice;
- 22) **KDG(Z)** - tereny drogi klasy głównej – **G**, po zmianie przebiegu drogi krajowej nr 94 droga klasy zbiorczej (**Z**);
- 23) **KDZ** - tereny drogi klasy zbiorczej;
- 24) **KDL** - tereny dróg klasy lokalnej;
- 25) **KDD** - tereny dróg klasy dojazdowej;
- 26) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 27) **KDY** - tereny ulic pieszo-jezdnych;
- 28) **Dr** - tereny dróg transportu rolnego.

## DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1

#### Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 6. 1. W granicach planu zakazuje się realizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) przekaźnikowych stacji bazowych telefonii komórkowej lub wolnostojących masztów antenowych oraz wolnostojących kominów stalowych na terenach zabudowy: mieszkaniowej z obsługą produkcji rolnej i usługami, mieszkaniowej, usługowej i zieleni wszystkich rodzajów.

2. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, budowy układu komunikacyjnego oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej podlegających budowie, przebudowie i rozbudowie w obszarze planu.

§ 7. 1. W granicach planu dopuszcza się zabudowę terenów rolniczych oznaczonych symbolem **R**, z wyłączeniem terenów stanowiących rezerwę kierunkową dla obwodnicy drogi krajowej nr 94 oznaczonych symbolem **[KD-GP]**, ograniczoną do budynków inwentarskich, gospodarczych i obiektów służących wyłącznie produkcji rolnej, w tym hodowli oraz obiektów infrastruktury w zakresie dopuszczonymi ustaleniami planu.

§ 8. 1. W granicach planu na terenach oznaczonych symbolami: **MW**, **MN**, **U** zakazuje się prowadzenia gospodarczego chowu i hodowli zwierząt, z dopuszczeniem przypadków określonych w ust. 2.

2. Dopuszcza się prowadzenie chowu gospodarczego i hodowli zwierząt na terenach oznaczonych symbolem **MN**: w zabudowie istniejącej na terenach 1-MN do 14-MN w ilości do 0,5 DJP, a na pozostałych terenach 15-MN do 26-MN w ilości do 0,3 DJP w granicach działki budowlanej.

3. Dopuszcza się prowadzenie gospodarczego chowu i hodowli zwierząt na terenach oznaczonych symbolami: **MU**, **R**, **RU** zachowując przy lokalizacji nowych obiektów hodowlanych ograniczenia wielkości obsady inwentarza, określone odległością budynków inwentarskich, płyt i zbiorników gnojowych od budynków mieszkalnych i usługowych wg następujących warunków:

- 1) na terenach: **MU** i **R** przy obsadzie:
  - a) do 10 DJP - nie ogranicza się odległości budynków inwentarskich od budynków mieszkalnych w granicach działek siedliskowych na terenach **MU**; zachować odległość co najmniej 15 m od budynków mieszkalnych na terenach **MW**, **MN** i **U**,
  - b) do 20 DJP – zachować odległość budynków inwentarskich co najmniej 30 m od budynków mieszkalnych

- i usług.
- c) do 40 DJP – zachować odległość budynków inwentarskich co najmniej 50 m od budynków mieszkalnych i usług;
- 2) na terenach: RU i R przy obsadzie:
- a) do 60 DJP – zachować odległość budynków inwentarskich co najmniej 70 m od budynków mieszkalnych i usług,
- b) powyżej 60 DJP - zachować odległość budynków inwentarskich co najmniej 100 m od budynków mieszkalnych i usług;
- 3) odległości budynków inwentarskich określone w pkt 1 i 2 mogą podlegać zmniejszeniu z tolerancją do 20%, stosownie do udokumentowanych wyników raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, opracowanych dla projektów budynków inwentarskich.
4. Zakazuje się w obszarze planu składowania, magazynowania i przetwórstwa odpadów niebezpiecznych, odpadów innych niż niebezpieczne oraz surowców wtórnych, w tym szczególnie odpadów zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych oraz złomowania samochodów.
5. Ustala się zakaz lokalizacji otwartych placów składowych i otwartego składowania materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza – składowanie i magazynowanie takich materiałów musi odbywać się w zamkniętych obiektach kubaturowych.

## Rozdział 2

### Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. W obszarze objętym planem nie występują wymienione niżej tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny górnicze,
- b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Obszar planu położony jest w granicach zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP (ONO) nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie” i GZWP (OWO) nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. Określa się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które należy stosować w obszarze planu, respektując niżej wymienione nakazy i zakazy.

1. W zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych:

- 1) nakazuje się bezwzględnie chronić przed zanieczyszczeniem poziomymi wodonośnymi głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie” i GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”;
- 2) nakazuje się przestrzegać ustalonych w przepisie odrębnym zasad ochrony strefy pośredniej zewnętrznej, obejmującej cały obszar planu oraz ochrony strefy bezpośredniej komunalnego ujęcia wody na terenie oznaczonym symbolem **W**, obejmujących:
- a) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem ściekami bytowymi lub produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych,
- b) zakaz rozsączkowania i odprowadzania ścieków bytowych, rolniczych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych,
- c) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i z utwardzonych powierzchni nie zanieczyszczonych, a z powierzchni zanieczyszczonych po ich oczyszczeniu, do gruntu przez studnie chłonne.
- d) rodzaj upraw polowych i sposób ich nawożenia należy dostosować do ograniczeń określonych przepisami

odrębnymi obowiązującymi w strefie ochrony i obszarze zasobowym komunalnego ujęcia wody;

- 3) ścieki opadowe z utwardzonych powierzchni parkingów samochodowych i placów manewrowych należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych i dopiero po neutralizacji odprowadzać do wskazanych odbiorników powierzchniowych lub do sieci kanalizacji deszczowej.

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, mierzonego na granicy terenów przeznaczenia podstawowego wg standardów określonych dla terenów:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN,
  - b) mieszkaniowo - usługowych – MNU, MU i U,
  - c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego - MW,
  - d) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – UO,
  - e) zabudowy zagrodowej - RU,- podlegających ochronie przed hałasem w zakresach stosownych do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie spowoduje przekroczenie poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach terenów przeznaczenia podstawowego lub działek budowlanych podlegających ochronie przed hałasem stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

- 3) działalność usługowa lub produkcyjna, prowadzona w lokalach użytkowych i w pomieszczeniach budynków mieszkalnych, nie może powodować przekroczenia poziomu hałasu i zanieczyszczeń powietrza uciążliwych dla lokali mieszkalnych i terenów mieszkaniowych, przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;

- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej zakazuje się realizacji usług komercyjnych wymagających wielokrotnej w ciągu dnia obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę), a także ciężkiego transportu dostawczego pojazdami o nośności ponad 3,5 tony;

- 5) zaleca się, w celu ochrony przed nadmiernym hałasem komunikacyjnym, na terenach mieszkaniowych, w pasie o szerokości do 50 m po obu stronach ulicy Strzeleckiej – w obecnym przebiegu drogi krajowej nr 94 oraz w pasie o szerokości 100 m od terenów linii kolejowej, wyposażenie budynków mieszkalnych w elementy tłumiące hałas i zapewniające w nich właściwe warunki akustyczne, np.: szczelne akustycznie okna, drzwi i wyciszone ściany, a w przypadkach występowania nadmiernego hałasu stwierdzonego pomiarami tereny zabudowy mieszkaniowej zabezpieczyć instalowaniem ekranów akustycznych lub budową obwałowań ziemnych oraz dokonywać nasadzeń zieleni średniowysokiej - szpalerów formowanych krzewów - na terenach **ZI**.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- 1) nakazuje się prace niwelacyjne związane z realizacją obiektów budowlanych i zagospodarowaniem terenu ograniczyć do niezbędnego minimum;
- 2) przed realizacją obiektów budowlanych nakazuje się zdjęcie wierzchniej, próchniczej warstwy gruntu i właściwe jej zagospodarowanie na miejscu budowy lub wykorzystanie na innym wskazanym miejscu.

4. W zakresie ochrony przyrody:

- 1) zakazuje się wprowadzania do miejscowego środowiska przyrodniczego obcych mu gatunków roślin, zwierząt i grzybów, a także ich form rozwojowych;
- 2) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni ozdobnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o dobór rodzimych gatunków;
- 3) nakazuje się zachować i chronić nasadzenia drzew lub żywopłotów w ciągach ulicznych, rosnących w bezpiecznej odległości od krawędzi jezdni.

5. W zakresie ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym:

- 1) zakazuje się wprowadzania zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w pasach terenu o szerokości 15 m (2 x 7,5 m od osi linii) położonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych ŚN 15 kV;
- 2) wokół urządzeń elektroenergetycznych ŚN (urządzenia i obiekty stacji transformatorowych) nie występuje strefa

ochronna II stopnia, w której czas przebywania ludzi byłby ograniczony.

6. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się utrzymać przy remontach, przebudowie i rozbudowie historyczną formę architektoniczną i cechy stylowe istniejącej zabudowy zagrodowej i zespołu folwarcznego przy ul. Wiejskiej i ul. Stawowej na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej „K”, wg zasad określonych w § 12 i 13 uchwały.
- 2) nakazuje się projektowaną zabudowę w strefie ochrony konserwatorskiej „K” harmonijnie wkomponować w krajobraz kulturowy, uwzględniając jego naturalne walory i wglądy widokowe.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 11.** 1. Na obszarze objętym planem nakazuje się respektowanie wymogów ochrony ładu przestrzennego i zasad jego kształtowania, zgodnie z ustaleniami tego planu.

2. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remont istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 10 i 11 uchwały;
- 2) dopuszcza się dla istniejących budynków i obiektów oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 10 i 11 uchwały, dokonywanie:
  - a) remontu w zakresie bieżącego utrzymania, ocieplania ścian zewnętrznych, wymiany pokrycia dachu oraz rozbiórki obiektu,
  - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
  - c) przebudowę obiektu,
  - d) rozbudowę obiektu w zakresie zgodnym z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - e) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) nie dopuszcza się dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, pomniejszania tej powierzchni;
- 4) nowe budynki sytuować zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w tekście lub na rysunku planu;
- 5) ustala się realizację nowych budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz dopuszcza się utrzymanie usytuowania istniejących budynków mieszkalnych przy granicy działek, a budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych jako obiektów bliźniaczych przylegających po obu stronach granicy sąsiednich działek;
- 6) należy przy sytuowaniu nowych budynków na działce budowlanej utrzymać ustalony planem kierunek kalenicy:
  - a) równoległe lub prostopadłe do frontowej granicy działki o kształcie prostokątnym lub zbliżonym,
  - b) prostopadłe do bocznych granic działki skośnej lub nieregularnej,
  - c) indywidualnie ustalone na działkach narożnych i w plombach zabudowy, nawiązując do usytuowania sąsiedniej zabudowy, jej cech i parametrów.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 12.** 1. Nakazuje się, na zasadach określonych w planie i przepisach odrębnych, chronić zabytkowe obiekty budowlane, określone w tekście i oznaczone na rysunku planu stosownym oznaczeniem graficznym.

2. Obiekty, o których mowa w ust. 1, zostają objęte ochroną konserwatorską ustaloną planem i obejmują:

- 1) zespół dworsko-folwarczny: dwór mieszkalny, budynki jednorodzinne z budynkami gospodarczymi, budynki inwentarskie i gospodarcze;



- a) dwór z poł. XIX w., ul. Wiejska 22j; położony w zespole dworsko-folwarcznym, gruntownie przebudowany ok. 1930r., jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, na planie prostokąta z obustronnymi dwukondygnacyjnymi ryzalitami, przekryty wysokim dwuspadowym dachem w układzie kalenicowym z trójkątnymi naczółkami nad ryzalitami, o pokryciu ceramicznym i blaszanym; elewacje sześciosiowe z dwoma osiami w ryzalitach, szczyty boczne czterosiowe, wystrój w tynku o skromnym detalu elewacji;
- ochronie podlega bryła budynku, kształt dachów oraz układ i forma elewacji;
- b) 4 domy mieszkalne z 1925r., ul. Wiejska 22 a,b,c,d; położone przy zespole dworsko-folwarcznym, bliźniacze parterowe z poddaszami mieszkalnymi w dachach wysokich dwuspadowych o pokryciu ceramicznym, w układzie kalenicowym; po przeciwnej stronie ulicy towarzyszące komórki gospodarcze, parterowe z dwuspadowymi dachami krytymi dachówką w układzie kalenicowym;
- ochronie podlega bryła budynków mieszkalnych i gospodarczych, kształt dachów oraz układ i forma elewacji;
- c) 3 domy mieszkalne z 1925r., ul. Olszowska 4, 6 i 8; przebudowane w latach 70. XX w., położone przy zespole dworsko-folwarcznym, bliźniacze parterowe z poddaszami mieszkalnymi w dachach wysokich dwuspadowych o pokryciu ceramicznym, w układzie kalenicowym; na działkach komórki gospodarcze, parterowe z dwuspadowymi dachami w układzie kalenicowym;
- ochronie podlega bryła budynków mieszkalnych i gospodarczych, kształt dachów oraz układ i forma elewacji;
- d) dom mieszkalno-gospodarczy z pocz. XX w., ul. Wiejska 22h; położony w zespole dworsko-folwarcznym, od północy przy majdanie gospodarczym, budynek parterowy, w części dwukondygnacyjny, elewacja jedenastoosiowa, dachy dwuspadowe niskie kryte blachą;
- ochronie podlega usytuowanie i bryła budynku;
- e) obora wolnostojąca z 1930r., ul. Wiejska 22; położona w zespole dworsko-folwarcznym, od zachodu przy majdanie gospodarczym, budynek parterowy z poddaszem magazynowym, na planie prostokątnym z ryzalitem, ściany z cegły licowej, stropy odcinkowe na słupach stalowych, dach wysoki dwuspadowy o pokryciu ceramicznym;
- ochronie podlega bryła budynku, kształt dachów oraz układ i forma elewacji;
- f) chlewnia z pocz. XX w., ul. Wiejska 22; położona w zespole dworsko-folwarcznym, od północy przy majdanie gospodarczym, budynek parterowy, murowany z kamienia, elewacja jedenastoosiowa, dach dwuspadowy niski kryty papą;
- ochronie podlega materiał ścian i bryła budynku;
- g) stajnia, wozownia i kuźnia z pocz. XX w., ul. Wiejska 22; przebudowane w latach 70. XX w., położone w zespole dworsko-folwarcznym, od południa przy majdanie gospodarczym, budynki parterowe w zabudowie zwartej, murowane z cegły, elewacja wielosiowa, dachy w układzie kalenicowym dwuspadowe wysokie o różnych wysokościach kryte ceramicznie, dach nad okapem stajni profilowany w dwóch miejscach na kształt okien powiekowych;
- ochronie podlega bryła budynków i kształt dachów;
- h) spichlerz z 1930r., ul. Wiejska 22; rozbudowany o urządzenia do produkcji pasz w latach 70. XX w., położony w zespole dworsko-folwarcznym, od południa przy majdanie gospodarczym, budynek dwukondygnacyjny z poddaszem, murowany z kamienia i cegły, ściany tynkowane, dach dwuspadowy wysoki kryty eternitem; szczyty, okna i gzymsy obramowane cegłą;
- ochronie podlega bryła budynku, układ i detal elewacji;

## 2) budynki usługowe:

- a) sala taneczno-widowiskowa zajazdu z 1910r., ul. Strzelecka 2; położona w obrębie zabudowań dawnego zajazdu przy zbiegu z ul. Wiejską, budynek jednokondygnacyjny na planie prostokąta z przybudówką, szczytem przybudowany do budynku restauracji, przekryty niskimi łukowymi dachami o pokryciu papowym z odcinkowymi półokrągłymi szczytami; w czterosiowej elewacji frontowej wielkie okna o półokrągłych zamknięciach, w przybudówce od frontu okno o nadprożu odcinkowym, w szczytce o odcinkowym wkłęsło-

wypukłym kształcie - eliptyczny okulus; elewacje i szczyty oraz detal gzymsów w cegle licowej;

- ochronie podlega bryła budynku, kształt dachów oraz forma i materiał elewacji;

- b) światlica wiejska z mieszkaniem z pocz. XX w., ul. Centawska 2; położona przy zbiegu z ul. Strzelecką; budynek jednokondygnacyjny z poddaszem na planie prostokąta z ryzalem środkowym klatki schodowej, przekryty dwuspadowym dachem mansardowym z naczółkami o pokryciu ceramicznym; w siedmioosiowej elewacji frontowej 4 wielkie okna, drzwi z zadaszonym gankiem i 2 małe okna o nadprożach odcinkowych, w dwuosiowym szczycie małe okna o nadprożach odcinkowych, na poddaszu 2 okna współczesne; elewacje i szczyty oraz gzymsy i detal okien w cegle licowej;

- ochronie podlega bryła budynku, kształt dachów oraz forma i materiał elewacji;

3) budynki mieszkalne i gospodarcze w zabudowie zagrodowej:

- a) budynek mieszkalno-gospodarczy z ok. 1875r., ul. Wiejska 6; usytuowany przy skrzyżowaniu z ul. Strzelecką; budynek jednokondygnacyjny z poddaszem z kalenicą prostopadłą do ulicy, murowany z kamienia i cegły, tynkowany, elewacja frontowa szczytowa - w parterze dwuosiowa, w szczycie trzy wąskie okna strychowe, w zwieńczeniu okienko okrągłe, dach dwuspadowy wysoki kryty dachówką;

- ochronie podlega bryła i forma elewacji;

- b) dom z ok. 1900r., ul. Wiejska 15; usytuowany w centrum wsi; budynek jednokondygnacyjny z poddaszem, z kalenicą równoległą do ulicy, murowany z cegły, parterowa dobudówka do ściany szczytowej, elewacja frontowa pięcioosiowa tynkowana z prostym boniowaniem, okna przebudowane w 2000r., w nietynkowanych szczytach okna strychowe, dach dwuspadowy wysoki kryty dachówką;

- ochronie podlega bryła i elewacje (bez przybudówki);

- c) dom z ok. 1920r., ul. Wiejska 20; usytuowany w centrum wsi; budynek dwukondygnacyjny z poddaszem, kalenica równoległa do ulicy, murowany z kamienia łamanego i cegły, ściany otynkowane, parterowa dobudówka do ściany frontowej tynkowana, przy elewacji frontowej przybudowana kapliczka, elewacje dwuosiowe, w szczytach okna strychowe, stolarka prostokątnych okien oryginalna, dach dwuspadowy wysoki kryty dachówką;

- ochronie podlega bryła i elewacje (bez przybudówki);

- d) budynek mieszkalno-gospodarczy z 1937r. i stodoła z ok. poł. XIX w., ul. Stawowa 7; usytuowane w centrum wsi; budynek mieszkalny parterowy jednokondygnacyjny z poddaszem, murowany z kamienia i cegły, tynkowany, elewacja frontowa szczytowa - w parterze dwuosiowa, szczyt czteroosiowy z ceglany krzyżem w zwieńczeniu, dach dwuspadowy wysoki kryty dachówką; budynek stodoły murowany z kamienia wapiennego w licu ścian, dach dwuspadowy wysoki kryty dachówką z kalenicą prostopadłą do ulicy;

- ochronie podlegają bryły i forma elewacji obu budynków oraz materiał ścian stodoły;

4) kapliczki i figury religijne:

- a) kapliczka murowana z I ćw. XIX w.; przybudowana do domu mieszkalnego przy ul. Wiejskiej 20, usytuowana frontem do ulicy, wewnątrz jednoprzestrzenne na planie kwadratu, mury z kamienia, sklepienie odcinkowe, dach wysoki dwuspadowy posyty dachówką, na kalenicy ośmiokątna sygnaturka poszyta blachą; elewacja frontowa szczytowa z jednym otworem drzwiowym sklepionym łukiem koszowym, w elewacjach bocznych po jednym małym okienku zamkniętym półkoliście;

- ścisłej ochronie podlega usytuowanie, bryła, forma dachu, elewacje i wewnątrz;

- b) pomnik krzyża z 1909r.; usytuowany po wschodniej stronie ul. Centawskiej, u zbiegu z ul. Strzelecką, Krucyfiks z figurą Ukrzyżowanego, odkuty z marmuru na trójpoziomym zdobionym płytkim reliefem cokole z niszą i figurą NMP;

- ochronie podlega usytuowanie i forma pomnika;

5) budynki i budowle techniczne:

- a) stacja transformatorowa, wzniesiona ok. 1925r. przy ul. Wiejskiej 24; u zbiegu z ul. Olszowską, przy pd.-wsch. granicy zespołu dworsko-folwarcznego; w formie wieży na planie kwadratu nakrytej dwuspadowym dachem o poszyciu dachówką, murowana z cegły, elewacje z narożnymi pilastrami spiętymi z każdej strony płytką

arkadą, tynkowana, otwory prostokątne;

- ochronie podlega bryła i forma budynku;

b) bramka ogrodzenia, pocz. XIX w., ul. Wiejska 28; murowana z kamienia, obustronnie tynkowana z furtką zamkniętą lukiem koszowym, w osi nadproża kafel ceramiczny z płaskorzeźbą;

- ochronie podlega bryła i forma obiektu.

3. Określa się zakres ochrony konserwatorskiej obiektów wymienionych w ust. 2. polegający na zachowaniu i utrzymaniu tych obiektów w należytym stanie technicznym oraz zachowaniu:

- 1) kształtu bryły, formy architektonicznej i wystroju;
- 2) układu elewacji, podziałów pionowych i poziomych, kształtu otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) konstrukcji, materiału i faktury ścian, sklepień i pokrycia dachu;
- 4) portali i obramień, detali architektonicznych, lukarn dachowych, zdobień i dekoracji, sztukaterii;
- 5) kształtu i podziałów stolarki bram, drzwi i okien;
- 6) układu i okazów zieleni zabytkowej.

4. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów objętych ochroną konserwatorską, określonych w ust. 2, dokonywaną przy uwzględnieniu zasad określonych w ust. 3 stosowanych do części historycznej obiektu oraz przy spełnieniu ustaleń planu i harmonijnym nawiązaniu kompozycyjnym nowej części obiektu do części historycznej.

5. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń ust. 3 i 4, po uzyskaniu opinii lub uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6. W obszarze planu miejscowego nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

**§ 13.** 1. Ustanawia się **strefę „K” - ochrony krajobrazu** dla historycznego układu przestrzennego wsi oraz zespołu dworsko-folwarcznego na terenach przylegających do ul. Wiejskiej.

2. Granicę strefy „K” określa rysunek planu.

3. W granicach strefy „K” - ochrony krajobrazu ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zachowanie historycznego rozplanowania przestrzennego w zakresie istniejącego układu i linii zabudowy, ciągów ulic i przejść pieszych, komunikacji wewnętrznej, kompozycji wnętrz urbanistycznych, podziału terenu oraz kompozycji zieleni;
- 2) nakazuje się zachowanie wszystkich obiektów zabytkowych położonych w strefie „K”, wymienionych w § 12 ust. 2, w zakresie ich gabarytów, formy, wystroju i detalu architektonicznego, stosownie do określonych warunków ochrony konserwatorskiej;
- 3) nakazuje się, by przebudowywane lub rozbudowywane budynki nie zabytkowe nawiązywały swymi gabarytami, architekturą i charakterem do sąsiadującej istniejącej zabudowy zabytkowej i były harmonijnie wkomponowane w historyczny układ przestrzenny;
- 4) zakazuje się nadbudowy budynków ponad istniejące gabaryty lub gabaryty przylegającej zabudowy historycznej oraz przebudowy naruszającej formę istniejących dachów; zakaz nie dotyczy budowy nowych lukarn dachowych.

4. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń ust. 3 na zasadach określonych w § 12 ust. 4 i 5.

## Rozdział 6

### Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

**§ 14.** 1. Plan określa jako przestrzenie publiczne tereny obejmujące:

- 1) pasy dróg publicznych, ulic, ulic pieszo-jezdnymi, ścieżek rowerowych, parkingów publicznych wszystkich rodzajów i klas oraz skrzyżowań dróg i ulic, oznaczone symbolami: **KDG(Z), KDZ, KDL, KDD, KDW, KDY, KS**;
- 2) tereny usług publicznych oznaczone symbolami: **UO, US, UI, UK, ZP, ZI**.

2. Wymagania kształtowania przestrzeni publicznych określa się następująco:

- 1) należy zachować ustalony planem rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone planem;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie w pasach drogowych ulic, za zgodą zarządcy drogi:
  - a) elementów małej architektury, np.: ławek, koszy na śmieci, zdrojów ulicznych, zegarów, znaków i planów informacyjnych, oświetlenia i zieleni urządzonej niskiej i wysokiej,
  - b) wiat przystanków autobusowych, urządzonych miejsc na kontenery odpadów komunalnych oraz urządzeń oddzielających ruch kołowy od pieszego lub rowerowego,
  - c) kiosków, punktów handlowych i gastronomicznych w obiektach o powierzchni zabudowy do 3 m<sup>2</sup> nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) dopuszcza się tymczasowe ustawianie toalet kontenerowych;
- 4) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na przylegających do przestrzeni publicznej elewacjach budynków, ogrodzeniach i innych nośnikach od strony tych terenów, niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części.
  3. Dopuszcza się organizację publicznych imprez masowych w obszarze przestrzeni publicznych ustalonych planem po uzyskaniu zgody właściciela terenu.
  4. Zakazuje się lokalizacji publicznych miejsc postojowych dla samochodów na terenach oznaczonych symbolami: **ZL, ZLz, ZLd, ZI, R**.

## Rozdział 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Dla wyodrębnionych w planie terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym, obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały określone w ustaleniach szczegółowych w dziale IV niniejszej uchwały.

## Rozdział 8

### Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. 1. Zakazuje się wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi.

2. Nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości objętych ustaleniami planu.

§ 17. 1. W projektach podziału nieruchomości nakazuje się utrzymać określone na rysunku planu linie rozgraniczające, a także respektować zasady podziału tych terenów na działki budowlane, określone liniami wewnętrznego podziału.

2. Ustala się ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:

1) podziału na działki budowlane należy dokonywać:

- a) zgodnie z zasadami podziału określonymi w ustaleniach szczegółowych uchwały, odpowiednio dla poszczególnych terenów, stosując się do wymogów warunków technicznych ustalonych w przepisach odrębnych,
- b) na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNU, U** wg zasad określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału;

2) dopuszcza się zmianę położenia i przebiegu orientacyjnych linii rozgraniczających wewnętrznego podziału, zachowując ich kierunek ustalony na rysunku planu oraz wymagania dotyczące szerokości frontów i powierzchni nowych działek ustalone w planie, z tolerancją 20%.

3. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ustaleniach szczegółowych planu zasad lub zakazu podziału w przypadku, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek sąsiednich, przez przyłączenie działek nie dających się zagospodarować samodzielnie w sposób racjonalny.

4. Dopuszcza się dokonywanie podziałów działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o niezbędnej powierzchni w obrębie terenów oznaczonych symbolami: **MW, MN, MNU, MU, U, UO, US** oraz działek dla obiektów infrastruktury o powierzchni ustalonej w dostosowaniu do parametrów technicznych tych obiektów i urządzeń w obrębie terenów oznaczonych symbolami: **RU, R, ZL, ZI, ZP, W, ZLd, ZLz**, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej wydzielonych nieruchomości oraz spełnieniu warunków przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych.

5. Przy wydzieleniu nowych działek budowlanych w istniejącej zabudowie oznaczonej symbolami: **MW, MN, MNU**,

**MU, U** nakazuje się utrzymać istniejące powierzchnie działek i szerokości frontów wg podziałów w istniejących granicach działek oraz dopuszczenia określone w ust. 3.

## Rozdział 9

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 18.** 1. Tereny lub obiekty przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu realizacji planu mogą być użytkowane i zagospodarowane bez zmian w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i rozbudowy obiektów na cele niezgodne z planowanym przeznaczeniem terenów.

3. Zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych na gruntach niezabudowanych, które nie są przeznaczone w planie do zabudowy.

4. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się realizację obiektów o innym przeznaczeniu niż ustalone w planie, wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisu odrębnego.

## Rozdział 10

### Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

**§ 19.** 1. Ustala się stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującej wysokości:

1) dla nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** - **30 %**;

2) dla nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MW, MN, MNU, MU** - **20 %**.

2. Stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości pozostałych, przeznaczonych na inne rodzaje zainwestowania i użytkowania, oznaczonych symbolami:

1) tereny usług publicznych - **UO, UI, US, UK**;

2) tereny zieleni i lasów - **ZP, ZI, ZL, ZLd, ZLz**;

3) tereny rolnicze - **R, RU, Wr**;

4) tereny infrastruktury technicznej - **W, E, KS**;

5) tereny komunikacji drogowej - **KDG(Z), KDZ, KDL, KDD, KDW, KDY, Dr**;

- ustala się w wysokości **0 %**

## DZIAŁ III. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### Rozdział 1

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej

**§ 20.** 1. Ustala się dla obszarów przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji drogowej, wyodrębnionych na rysunku planu ściśle określonymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi jako pasy drogowe oraz korytarz komunikacyjny, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego, obejmujące :

1) korytarz komunikacyjny dla obwodnicy wsi Warmętowice w ciągu drogi krajowej nr 94, jako kierunkowa rezerwa terenu w pasie o szerokości 50 m pod dwujezdniową drogę układu zewnętrznego klasy głównej ruchu przyspieszonego „GP” – przeznaczoną dla ruchu tranzytowego pojazdów samochodowych wraz z wyposażeniem i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem tego ruchu stosownie do wymagań przepisów odrębnych, tj. dwoma mostami drogowymi z rampami podjazdów i nasypami na skrzyżowaniach w dwóch poziomach: z pierwszorzędną linią kolejową o znaczeniu krajowym nr 132 na terenach zamkniętych KK oraz z gminną drogą zbiorczą 2-KDZ relacji Warmętowice – Centawa, zapisaną w planie następującymi ustaleniami:

a) trasa drogi, określona symbolem **[KD-GP]** na terenach o innym przeznaczeniu, stanowiąca rezerwę terenu pod pas drogowy obwodnicy drogi krajowej nr 94 z ustalonym zakazem zabudowy,

b) przeznaczenie terenów na cele komunikacji drogowej w rezerwowanym dla tej drogi korytarzu we wsi

Warmatowice wymaga objęcia tego obszaru odrębnym planem miejscowym, umożliwiającym przeprowadzenie w stosownym czasie procedury przygotowania realizacji drogi na terenach [KD-GP] jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 2) drogę układu zewnętrznego i obsługującego klasy głównej G – oznaczoną symbolami: **1-KDG(Z), 2-KDG(Z), 3-KDG(Z)**, w obecnym przebiegu ciągu drogi krajowej nr 94, przeznaczoną
  - a) obecnie: jako droga klasy głównej G dla ruchu tranzytowego i lokalnego pojazdów oraz ruchu pieszego ograniczonego do odcinka o przekroju ulicznym, wraz z wyposażeniem i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem tego ruchu, określonymi w przepisach odrębnych; dopuszcza się utrzymanie obsługi komunikacyjnej planowanej i istniejącej zabudowy poprzez skrzyżowania i bezpośrednie lub wewnętrzne pośrednie zjazdy za zgodą zarządcy drogi;
  - b) docelowo: jako droga klasy zbiorczej Z dla ruchu zewnętrznego i obsługującego pojazdów, ruchu pieszego oraz rowerowego, jako drogi na odcinkach 1-KDG(Z) i 2-KDG(Z) poza zabudową oraz jako ulicy na odcinku zabudowanym 3-KDG(Z) dla obsługi komunikacyjnej planowanej oraz istniejącej zabudowy, ze skrzyżowaniami i bezpośrednimi zjazdami za zgodą zarządcy drogi;
- 3) drogę układu zewnętrznego klasy zbiorczej Z – oznaczoną symbolami: **1-KDZ, 2-KDZ** jako istniejąca droga gminna przeznaczona do pełnienia funkcji obsługi komunikacyjnej ruchu zewnętrznego i lokalnego pojazdów, ruchu pieszego i rowerowego oraz dla obsługi komunikacyjnej planowanej oraz istniejącej zabudowy i terenów rolniczych na obszarach przyległych:
  - a) obecnie: jako ulica na odcinku zabudowanym 1-KDZ, z projektowanym nowym strzeżonym przejazdem przez przewidzianą do modernizacji linię kolejową nr 132 na terenach zamkniętych KK oraz jako droga na odcinku 2-KDZ,
  - b) docelowo: jako ulica na całym odcinku 1-KDZ oraz jako droga na odcinku 2-KDZ wraz z podjazdami, nasypami i mostem drogowym nad obwodnicą drogi krajowej nr 94 na trasie [KD-GP] oraz wylotem na istniejącą drogę gminną do wsi Centawa;
- 4) drogi układu obsługującego klasy lokalnej L przeznaczone do pełnienia funkcji obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy i obszarów rolnych oraz dalszego ich otoczenia, w ciągach i przebiegach istniejących ulic oznaczonych symbolami: **1-KDL, 2-KDL, 3-KDL, 6-KDL, 8-KDL** oraz jako drogi gminne oznaczone symbolami: **4-KDL, 5-KDL, 7-KDL, 9-KDL**;
- 5) ulice układu obsługującego klasy dojazdowej D przeznaczone do pełnienia funkcji obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy oraz bezpośredniego ich otoczenia, w ciągach i przebiegach istniejących ulic i dróg gminnych oznaczonych symbolami: **1-KDD, 2-KDD**;
- 6) ulice układu obsługującego klasy pieszo-jezdnej Y przeznaczone do pełnienia funkcji obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy oraz bezpośredniego ich otoczenia, w ciągach i przebiegach istniejących ulic i dróg gminnych oznaczonych symbolami **1-KDY** do **5-KDY**;
- 7) ulice wewnętrzne i ulice wewnętrzne pieszo-jezdne W przeznaczone do bezpośredniego pełnienia funkcji obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy lub zainwestowania oraz działek budowlanych, w ciągach i przebiegach:
  - a) ulicy istniejącej **1-KDW** oraz planowanych ulic oznaczonych symbolami: **2-KDW, 3-KDW**,
  - b) istniejących i planowanych ulic pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami: **4-KDW, 5-KDW**;
- 8) drogi transportu rolnego Dr - przeznaczone do pełnienia funkcji ogólnie dostępnych dojazdów komunikacyjnych do obszarów rolnych, terenów zabudowy i działek budowlanych lub bezpośredniego ich otoczenia oraz ruchu pieszego i rowerowego, oznaczone symbolami **1-Dr** do **15-Dr**.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji drogowej, wyszczególnionych w ust. 1, określa się następujące funkcje użytkowe i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ruch kołowy i postój pojazdów, zgodnie z klasyfikacją funkcjonalną i parametrami technicznymi, w obrębie jezdni, zjazdów na posesje, zatok postojowych oraz dopuszczony przepisami odrębnymi ruch pojazdów rolniczych;
- 2) ruch pieszy w obrębie chodników ulicznych, ulic pieszo -jezdnych;
- 3) ruch rowerowy na ścieżkach rowerowych oraz w obrębie jezdni ulic lub chodników bez wydzielonych ścieżek rowerowych, a także dróg transportu rolnego;

- 4) zieleni izolacyjnej oraz ekrany akustyczne w miejscach ustalonych przez zarządcę drogi;
  - 5) infrastruktura techniczna: podziemna i nadziemna; dopuszczona do realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi;
  - 6) obiekty inżynierskie oraz urządzenia techniczne związane z obsługą ruchu drogowego, lokalizowane w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu, w uzgodnieniu z zarządcą drogi i zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Sytuowanie i prowadzenie oraz wymiana sieci komunalnych urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg, ulic i ciągów komunikacyjnych, wymienionych w ust. 1, może się odbywać na zasadach określonych w ustaleniach planu, przepisach odrębnych oraz na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.

## **Rozdział 2**

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

**§ 21.** 1. Elementami infrastruktury technicznej w obszarze planu są: obiekty i urządzenia techniczne, sieci nadziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, służące zaopatrzeniu w energię elektryczną, wodę, ciepło, gaz, teleinformację oraz odprowadzaniu ścieków komunalnych i opadowych.

2. Istniejące elementy infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, mogą podlegać rozbiórce oraz odbudowie, przebudowie i rozbudowie pod warunkiem utrzymania ich przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii obiektów, urządzeń technicznych i sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi z zakresu infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą powodowały określonych w przepisach odrębnych znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi.

4. Ustala się zasadę sytuowania nowych odcinków sieci uzbrojenia technicznego, jako urządzeń podziemnych, w obrębie linii rozgraniczających dróg, ulic i ulic pieszo – jezdnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, po uzyskaniu zgody i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę lub właściciela drogi; dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń i budowli na innych terenach przeznaczenia podstawowego pod warunkiem nie zakłócenia funkcji tych terenów i po uzyskaniu zgody właściciela lub zarządcy drogi.

5. Do istniejących lub projektowanych sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń technicznych, nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu.

**§ 22.** 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia oraz celów użytkowych z istniejącej komunalnej sieci wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia w Brzezynie, rozbudowanej o nowe odcinki w rejonie dróg: 6-KDL, 7-KDL, ulic: 2-KDW, 3-KDW oraz ulic pieszo-jezdnych: 4-KDW, 5-KDW.

2. W obrębie przestrzeni publicznych w obszarach zabudowanych nakazuje się stworzyć warunki pełnej dostępności do sieci wodociągowej dla celów przeciwpożarowych, określone w przepisach odrębnych w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów wodochłonnnych, których zapotrzebowanie na wodę z lokalnej sieci wodociągu komunalnego może przekroczyć zapotrzebowanie 10 m<sup>3</sup>/h, a w przypadku ujęcia własnego do celów użytkowych - poboru wody, określonego w odpowiednim pozwoleniu wodnoprawnym, mogącego naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wglębnych.

**§ 23.** 1. Ustala się zasadę odprowadzania całości ścieków bytowych z istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, prowadzonej kolektorami w ciągach ulic: Wiejskiej, Polnej, Strzeleckiej do przepompowni ścieków sanitarnych i dalej rurociągiem tłocznym do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu oraz nowymi ciągami sieci rozbudowanej o odcinki i urządzenia dla planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie ulic: 6-KDL, 2-KDW, 3-KDW; zaleca się ciśnieniowe systemy przesyłania ścieków bytowych do systemu kanalizacji komunalnej.

2. Dopuszcza się w zabudowie istniejącej przejściowo, do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji, a docelowo zakazuje się, gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach wybieralnych na nieczystości ciekłe.

3. Dopuszcza się na terenach przestrzeni publicznych i w miejscach imprez masowych stosowanie przenośnych kabin toaletowych z urządzeniami do doraźnego gromadzenia nieczystości ciekłych.

4. Ścieki przemysłowe z zabudowy usługowej nakazuje się oczyszczać na miejscu do parametrów zwykłych ścieków bytowych przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Ustala się, że odbiornikiem całości ścieków komunalnych z obszaru objętego planem jest komunalna mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków we wsi Szczepanek, do której ścieki są transportowane rurociągiem tłocznym przez istniejącą przepompownię ścieków zlokalizowaną po północnej stronie ul. Toszeckiej.

**§ 24.** 1. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków opadowych z zainwestowanych ulic oraz terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do istniejącej i planowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, prowadzonej kolektorami o średnicy 200, 300 i 400 mm w pasach istniejących ulic: Wiejskiej, Polnej

i Strzeleckiej oraz planowanych ulic i ciągów komunikacyjnych.

2. Dopuszcza się, w przypadku braku komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzenie z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu.

**§ 25.** 1. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić czasowo w odrębnych pojemnikach, usytuowanych na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy, spełniając, jeśli są określone, warunki segregacji tych odpadów na miejscu;
- 2) nakazuje się opróżnianie pojemników, określonych w pkt 1. przez specjalistyczną służbę komunalną w zorganizowanym systemie oczyszczania miasta;
- 3) ustala się, że odpady komunalne będą wywożone na komunalne składowisko odpadów oraz do punktów zbioru lub utylizacji odpadów.

2. Gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Zakazuje się na całym obszarze planu składowania odpadów bytowych, złomu, surowców wtórnych lub odpadów organicznych oraz czasowego gromadzenia odpadów poza pojemnikami ustawionymi w zorganizowanych miejscach.

**§ 26.** 1. Ustala się utrzymanie zorganizowanego systemu dostawy ciepła z lokalnej sieci ciepłej do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonej na terenach: 1-MW, 2-MW.

2. Ustala się uzyskiwanie ciepła dla celów bytowych i grzewczych w oparciu o paliwa proekologiczne, spalane w indywidualnych urządzeniach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi lub w oparciu o zasilanie energią elektryczną.

3. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe oraz pieców kominkowych, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych.

**§ 27.** 1. Ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z sieci gazowej dystrybucyjnej niskiego ciśnienia występującej w obszarze planu.

2. Zachowuje się bez zmian istniejące przeznaczenie obiektów, urządzeń i sieci, które służą zaopatrzeniu w gaz przewodowy obszaru w granicach planu.

**§ 28.** 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną istniejącej i planowanej zabudowy z istniejących lub planowanych obiektów, urządzeń i nadziemnych sieci elektroenergetycznych, rozbudowywanych przez właściciela sieci o nowe odcinki i stacje transformatorowe odpowiednio do zapotrzebowania nowych odbiorów.

2. Zachowuje się bez zmian przeznaczenie istniejących obiektów oraz dopuszcza się możliwość ich przebudowy, w tym trzech wolnostojących stacji transformatorowych: stacji wieżowej przy ul. Wiejskiej i stacji słupowych przy ul. Błotnickiej i ul. Strzeleckiej wraz z urządzeniami oraz napowietrznych sieci ŚN o napięciu 15 kV, które służą zaopatrzeniu w energię elektryczną obszaru w granicach planu oraz zapewniają jego przesył na zewnątrz tego obszaru.

3. Ustala się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację nowych, niezbędnych dla zasilania obszaru, kontenerowych stacji transformatorowych na terenie o orientacyjnych wymiarach 6 x 4 m wraz z dojazdem od drogi publicznej, lokalizowanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej na terenach przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się zasadę docelowego, sukcesywnego kablowania wszystkich istniejących tras i odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych NN, przebiegających przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania; odcinki nowych sieci NN należy realizować jako kablowe, doziemne.

5. W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowa tych urządzeń odbywać się będzie wg przepisów prawa energetycznego.

**§ 29.** 1. Ustala się zasadę wyposażenia całej projektowanej zabudowy w sieci i przyłącza teleinformatyczne przy udziale istniejących sieci funkcjonujących na wsi operatorów, poprzez rozbudowę przez właściciela tych sieci o nowe, podziemne jej odcinki; zaleca się docelowo przebudowę istniejących sieci telefonicznych jako podziemnych.

## DZIAŁ IV. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1

#### Zasady i zakres stosowania ustaleń szczegółowych

**§ 30.** 1. Obszar zawarty w granicach planu został określony jako jednostka funkcjonalno - przestrzenna, o jednolitych cechach fizjograficznych, zwartym stanie terenów zabudowanych, określonych istniejących lub



planowanych rodzajach przeznaczenia, sposobach użytkowania i uzbrojenia terenów, rodzajach oraz cechach i parametrach zabudowy i zagospodarowania, objęty:

- 1) ustaleniami szczegółowymi dla wyodrębnionych terenów przeznaczenia podstawowego ujętymi w paragrafach od § 31 do 47;
- 2) ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji drogowej wraz z odpowiadającymi im liniami zabudowy określonymi w paragrafach od § 48 do 54.

2. Wyodrębnionym terenom położonym w obszarze planu przypisane są kolejne dla rodzaju przeznaczenia symbole liczbowe oraz literowe oznaczające rodzaj przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, dla których określa się ustalenia szczegółowe, dotyczące:

- 1) przeznaczenia i funkcji terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) warunków ochrony środowiska;
- 4) warunków ochrony zabytków;
- 5) warunków podziału nieruchomości;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) linii zabudowy;
- 8) warunków dotyczących infrastruktury technicznej.

3. Należy równocześnie odpowiednio stosować zasady, warunki, nakazy i zakazy dotyczące każdego z wyodrębnionych terenów zawarte w ustaleniach ogólnych – dział II i III uchwały:

- 1) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - § 6 – 8;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 10;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego - § 11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 12 i 13;
- 5) ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - § 14;
- 6) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości - § 16 i 17;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 18;
- 8) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości - § 19;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej - § 20 i infrastruktury technicznej § 21 do 29.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów

**§ 31.** 1. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej z obsługą produkcji rolnej i usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-MU, 2-MU, 3-MU, 4-MU, 5-MU, 6-MU, 7-MU, 8-MU, 9-MU, 10-MU**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa z obsługą produkcji rolnej i usługami MU**, jako istniejąca i planowana podstawowa funkcja mieszkaniowa wraz budynkami gospodarczymi i inwentarskimi oraz usługowymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obsługa produkcji rolnej i funkcja usługowa:
  - a) istniejąca funkcja obsługi produkcji rolnej - dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków gospodarczych, składowych i inwentarskich do obsługi produkcji rolnej,
  - b) istniejąca i planowana funkcja usługowa - dopuszcza się przeznaczenie części powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych i inwentarskich na lokale użytkowe dla usług

komercyjnych i bytowych nie stwarzających zagrożeń i uciążliwości dla sąsiedztwa.

c) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z funkcją obsługi produkcji rolnej w zabudowę mieszkaniową z usługami;

3) rodzaj zabudowy:

a) budynki mieszkalne wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi.

b) budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie oraz przetwórstwa rolniczego w istniejącej zabudowie gospodarstw rolnych.

c) budynki usług w zakresie usług komercyjnych i bytowych, np: handlu, gastronomii, agroturystyki, rzemiosła, przetwórstwa, mechaniki pojazdowej, itp. przeznaczenia usług nierolniczych;

4) zagospodarowanie towarzyszące:

a) komunikacja wewnętrzna kołowa zapewniająca wjazd i wyjazd na drogę publiczną oraz dojścia piesze,

b) dojazdy do budynków usługowych oraz publicznie dostępne miejsca postojowe dla funkcji usługowej,

c) miejsca postojowe dla samochodów osobowych i transportowych wg wskaźników ustalonych w planie oraz dla pojazdów i maszyn rolniczych stosownie do potrzeb,

d) plac gospodarczy z budowlami do obsługi hodowli, obiektami i miejscami do czasowego gromadzenia odpadów i odcieków rolniczych, zielenią,

e) urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące;

5) dopuszcza się:

a) remont, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków: mieszkalnego, gospodarczego, inwentarskiego lub garażu,

b) budowę budynków inwentarskich wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym przy zachowaniu ustalonych planem zasad zagospodarowania, wskaźników i odległości dla zabudowy o funkcji hodowlanej,

c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych, składowych i inwentarskich w zabudowę usługową,

d) w przypadku zmiany sposobu użytkowania zabudowy, dopuszcza się budowę nowych wolnostojących budynków mieszkalnych, budynków usługowych i garaży;

6) nakazuje się przy wykorzystaniu istniejących lub lokalizacji nowych obiektów dla gospodarczego chowu i hodowli zwierząt stosować zasady zachowania odległości od budynków mieszkalnych i usługowych określone w §8 ust. 3 uchwały;

7) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynków zabytkowych na terenach: **2-MU**, **3-MU** oraz remontów i przebudowy w sposób naruszający zasady ochrony zabytków określone w § 12 i 13 uchwały.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej: ustala się utrzymać istniejące dojazdy i dojścia zjazdami z ulic obsługujących:

a) ul. Leśnej 1-KDY i 4-KDW,

b) ul. Wiejskiej 1-KDL i ul. Stawowej 2-KDY,

c) ul. Toszeckiej 3-KDG(Z) i ul. Polnej 1-KDD,

d) ul. Strzeleckiej 3-KDG(Z).

4. Warunki ochrony środowiska: ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się w zakresie:

a) ochrony budynków zabytkowych na terenach: **2-MU**, **3-MU** i bramki ogrodzenia przy ul. Wiejskiej 28 na terenie **7-MU**, o których mowa w § 12 uchwały,

b) obowiązku utrzymania warunków ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi w strefie „K” na terenach: **1-MU** do **7-MU** oraz **9-MU** i **10-MU** wg ustaleń ogólnych, o których mowa w § 13 uchwały.

6. Warunki podziału nieruchomości ustala się następująco:
- 1) utrzymać w istniejącej zabudowie siedliskowej szerokości frontów i granice działek istniejących oraz działek niezabudowanych usytuowanych w plombach zabudowy wg rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek pod zabudowę mieszkaniową i usługową na wolnych niezabudowanych terenach;
  - 3) dopuszcza się podziały określone w § 16 i 17 uchwały.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki zabudowy działki:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 50 % powierzchni działki,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20 % powierzchni działki;
  - 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
    - a) 1 - 2 miejsca / 1 mieszkanie na terenie przeznaczenia podstawowego,
    - b) dla usług wbudowanych należy przewidzieć dodatkowe publicznie dostępne miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 3) parametry i gabaryty zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne istniejące i przebudowywane - do 3 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym lub strychem, tj. wysokość całkowita do 13 m,
    - b) budynki usługowe, gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja, wysokość do 5 m przy dachu płaskim i do 7,5 m przy dachu stromym,
    - c) budynki inwentarskie i stodoły – do 2 kondygnacji, wysokość do 12 m przy dachu stromym,
    - d) dopuszcza się utrzymanie ilości kondygnacji oraz wysokości i szerokości frontu budynków istniejących w dotychczasowych parametrach;
  - 4) forma i cechy dachów budynków:
    - a) istniejących - ustala się utrzymać formę dachu istniejącego; dopuszcza się zmianę geometrii dachu przy zachowaniu parametrów jak dla budynków projektowanych; dopuszcza się zachowanie formy dachów płaskich na budynkach istniejących,
    - b) projektowanych i nadbudowywanych mieszkalnych – dach stromy, dwuspadowy lub czterospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci; zalecane nachylenie połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał podobny,
    - c) usługowych oraz istniejących gospodarczych, inwentarskich lub garaży – strome, dwuspadowe, o formie odpowiadającej dachowi budynku mieszkalnego; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał odpowiadający dachówce; dopuszcza się dachy płaskie na budynkach usługowych i garażach, uzasadnione formą dachu budynku sąsiedniego lub dachy niskie dwuspadowe o nachyleniu połaci do 15°.
    - d) kierunek głównej kalenicy dachów budynków:
      - mieszkalnych należy utrzymać zgodnie z rysunkiem planu wg układu dachów na budynkach sąsiednich istniejących lub projektować dla nadbudowywanych i nowych budynków mieszkalnych jako prostopadły do frontu działki, na terenach: 1-MU do 8-MU i 10-MU, za wyjątkiem 2 dachów z kalenicami równoległymi do ul. Wiejskiej 21 i 29 oraz jako kierunek równoległy na terenie 9-MU,
      - usługowych, gospodarczych, inwentarskich lub garaży należy utrzymać lub dostosować wg układu dachów na budynkach istniejących lub projektowanych i przebudowywanych, a dachów stodoł utrzymać jako prostopadły do bocznych granic działek,
    - e) szerokość elewacji frontowej:
      - nowego wolnostojącego budynku mieszkalnego z przybudowanym garażem do 2 stanowisk: 14 - 16 m,
      - nowego budynku mieszkalnego bez przybudowanego garażu: do 12 m,
      - nie ustala się szerokości elewacji frontowej dla budynków usługowych, gospodarczych, inwentarskich,

garaży.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) dopuszcza się zachowanie lokalizacji istniejących budynków,
- b) dla nowych lub rozbudowywanych budynków w odległości co najmniej 6 m. licząc od granicy działki przylegającej do ulicy, lub wg oznaczeń i wymiarów na rysunku planu.
- c) ustala się zakaz rozbudowy części istniejących budynków przekraczających ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy,
- d) ustala się zakaz sytuowania nowych budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży przy froncie działki, dopuszcza się sytuowanie tych budynków w odległości co najmniej 15 m od frontowej granicy działek.

**§ 32. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 11-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.**

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) **przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN;**
  - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** dopuszcza się przeznaczenie do 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na wbudowany lub przybudowany 1 lokal użytkowy dla usług bytowych nieuciążliwych dla sąsiedztwa,
  - 3) rodzaj zabudowy:
    - a) istniejące budynki mieszkalne w zespołach lub plombach zabudowy – wolnostojące i bliźniacze, na wydzielonych działkach wraz z budynkami gospodarczymi i garażami,
    - b) dopuszcza się, w przypadkach zabudowy istniejącej, utrzymanie 2 budynków jednorodzinnych na 1 działce,
    - c) planowane, pojedyncze, wolnostojące budynki mieszkalne oraz budynek bliźniaczy na terenie **21-MN** wraz z budynkami gospodarczymi i garażami na wolnych działkach na terenach: **9-MN, 12-MN, 14-MN, 15-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 21-MN;**
  - 4) zagospodarowanie towarzyszące:
    - a) komunikacja wewnętrzna kołowa i piesza,
    - b) miejsca postojowe dla samochodów wg wskaźników ustalonych w planie,
    - c) urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące oraz zieleń;
  - 5) dopuszcza się:
    - a) remont, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków: mieszkalnego, gospodarczego i garażu,
    - b) budowę, na niezabudowanych terenach, pojedynczych, wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, garaży wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem,
    - c) budowę, na niezabudowanych działkach, nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 6) zakazuje się:
    - a) nadbudowy budynków zabytkowych na terenach: **5-MN, 7-MN, 8-MN, 11-MN,**
    - b) budowy nowych budynków mieszkalnych na istniejących działkach zabudowanych.
3. Warunki obsługi komunikacyjnej: ustala się utrzymać dojazdy i dojścia istniejącymi zjazdami z ulic obsługujących.
- a) ul. Leśnej: 1-KDY, 4-KDW,
  - b) ul. Centawskiej 1-KDZ,
  - c) ul. Stawowej 2-KDY,
  - d) ul. Wiejskiej 1-KDL,

- e) ul. Olszowskiej: 2-KDL, 3-KDL, 4-KDL,
- f) ul. Polnej: 1-KDD, 5-KDY,
- g) ul. Błotnickiej 6-KDL,
- h) utrzymanie istniejących zjazdów z ul. Strzeleckiej 3-KDG(Z): zjazdy projektowane dla przedsięwzięć inwestycyjnych należy uzgadniać z odpowiednim zarządcą drogi.
4. Warunki ochrony środowiska: ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się w zakresie:
- a) ochrony budynków zabytkowych na terenach: **5-MN, 7-MN, 8-MN, 11-MN**, o których mowa w §12 uchwały,
- b) obowiązku utrzymania warunków ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi w strefie „K” na terenach: **3-MN do 9-MN oraz 11-MN** wg ustaleń ogólnych, o których mowa w § 13 uchwały.
6. Warunki podziału nieruchomości ustala się następująco:
- 1) utrzymać w istniejącej zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej szerokości frontów i granice działek istniejących oraz działek niezabudowanych usytuowanych w plombach zabudowy wg rysunku planu;
- 2) ustala się dla wydzielenia nowych działek przy dokonywaniu podziałów zachowanie parametrów:
- a) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej: 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
- c) maksymalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się podziały, o których mowa w § 16 i 17 uchwały.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się w zakresie:
- 1) wskaźniki zabudowy działki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30 % powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej, a 35 % w zabudowie bliźniaczej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 45 % powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej, a 40 % w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
- a) 1,5 miejsca / 1 mieszkanie na terenie przeznaczenia podstawowego lub
- b) 1 miejsce / 1 mieszkanie przy zapewnieniu 1 miejsca dla samochodu w garażu,
- c) dla usług wbudowanych należy przewidzieć dodatkowe miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) parametry i gabaryty zabudowy:
- a) wysokość 6 budynków mieszkalnych istniejących - do 3 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym lub strychem, tj. wysokość całkowita do 15 m,
- b) wysokość nowych budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym, tj. wysokość całkowita do 12 m, liczona od powierzchni terenu do górnej krawędzi kalenicy,
- c) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja, tj. wysokość do 3,5 m przy dachu płaskim i do 5 m przy dachu stromym,
- d) dopuszcza się utrzymanie ilości kondygnacji, wysokości i szerokości frontu budynków istniejących w dotychczasowych parametrach;
- 4) forma i cechy dachów budynków:
- a) istniejących - ustala się utrzymać formę dachu istniejącego; dopuszcza się zmianę geometrii dachu przy zachowaniu parametrów jak dla budynków projektowanych; dopuszcza się zachowanie formy dachów płaskich na budynkach istniejących,

- b) projektowanych i nadbudowywanych mieszkalnych – dach stromy, dwuspadowy lub czterospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia: zalecane nachylenie połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał podobny,
- c) gospodarczych lub garaży – strome, dwuspadowe, o formie odpowiadającej dachowi budynku mieszkalnego, pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał podobny; dopuszcza się dachy płaskie uzasadnione formą dachu budynku sąsiedniego lub dachy niskie dwuspadowe o nachyleniu połaci do 15°.
- d) kierunek głównej kalenicy dachów budynków mieszkalnych należy utrzymać wg układu dachów na budynkach istniejących lub projektować dla nadbudowywanych i nowych budynków mieszkalnych jako:
- dach niski kopertowy, dach dwuspadowy oraz dach płaski na terenach: **1-MN, 2-MN,**
  - prostopadły do frontu działki na terenach: **3-MN, 6-MN, 10-MN, 15-MN, 18-MN** – dotyczy budynku ul. Polna 16; **20-MN** – dotyczy budynku ul. Polna nr 28a, dz. nr 145/14,
  - równoległy do frontu działki na terenach: **4-MN, 5-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN** - odpowiednio do 3 frontów: **11-MN** - na istniejących budynkach dachy równoległe do odcinka 3-KDL; **20-MN** – dotyczy budynku przy ul. Polnej 24 (dach równoległy do odcinka 5-KDY),
  - prostopadły do bocznych granic działek na terenach: **12-MN, 13-MN, 14-MN, 16-MN,**
  - prostopadły do bocznych granic działek wg układu dachów na budynkach istniejących na terenach: **17-MN do 21-MN,**
  - - kierunek kalenicy nowych lub nadbudowanych budynków, nie znajdujących się w ciągach zabudowy lub sąsiadujących z istniejącymi budynkami o różnych kształtach dachów i kierunkach kalenic, może różnić się od kierunku określonego na rysunku planu, pod warunkiem harmonijnego dostosowania formy dachu do charakteru sąsiednich budynków:
- e) szerokość elewacji frontowej:
- nowego wolnostojącego budynku mieszkalnego z przybudowanym garażem do 2 stanowisk: 14 - 16 m,
  - nowego budynku mieszkalnego bez przybudowanego garażu do 12 m.

#### 8. Linie zabudowy:

- a) obowiązujące linie zabudowy dla nowych budynków na terenie 14-MN w odległości 6 m, licząc od frontowej granicy działki przylegającej do ul. Olszowskiej 2-KDL,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych lub rozbudowywanych budynków w odległości co najmniej 6m, licząc od frontowej granicy działki przylegającej do ulic klasy: KDL, KDD, KDW i KDY,
- c) wg oznaczeń i wymiarów na rysunku planu,
- d) ustala się zakaz rozbudowy części budynków przekraczających ustaloną linię zabudowy.

**§ 33. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: **22-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN, 26-MN,** ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

#### 2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna **MN**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się przeznaczenie do 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na wbudowany lub przybudowany 1 lokal użytkowy dla usług bytowych lub innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa;
- 3) rodzaj zabudowy:
  - a) istniejące budynki mieszkalne w zespole i pojedyncze przy ul. Polnej – wolnostojące na wydzielonych działkach wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami,
  - b) planowane, zespoły i pojedyncze, wolnostojące budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi i garażami na wolnych działkach na terenach **22-MN do 26-MN,**
- 4) zagospodarowanie towarzyszące:
  - a) komunikacja wewnętrzna kołowa i piesza.

- b) miejsca postojowe dla samochodów wg wskaźników ustalonych w planie,
  - c) urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące;
- 5) dopuszcza się:
- a) remont, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków: mieszkalnego, gospodarczego lub garażu.
  - b) budowę, na wolnych niezabudowanych terenach, zespołów i pojedynczych, wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, zagospodarowaniem towarzyszącym, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem;
- 6) zakazuje się budowy na istniejących działkach zabudowanych nowego drugiego budynku mieszkalnego.
3. Warunki obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się utrzymać dojazdy i dojścia do działek zabudowanych na terenach: **22-MN, 23-MN** istniejącymi zjazdami z ulic: 1-KDD, 2-KDD,
  - b) ustala się dojazd i dojście do nowych działek budowlanych na terenach **22-MN** do **25-MN** nowymi zjazdami z ulic: 2-KDW, 3-KDW oraz do budynku przy ul. Toszeckiej 3 przez dojazd (KDW),
  - c) ustala się dojazd i dojście do nowych działek budowlanych na terenie **26-MN** nowymi zjazdami z ulicy 6-KDL.
4. Warunki ochrony środowiska: ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Warunki podziału nieruchomości:
- 1) utrzymać na terenach: **22-MN, 23-MN, 24-MN**, w istniejącej zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, szerokości frontów i granice działek istniejących oraz działek niezabudowanych usytuowanych w plombach zabudowy wg rysunku planu;
  - 2) ustala się dla wydzielenia nowych działek, przy dokonywaniu podziałów, zachowanie parametrów:
    - a) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej przy ul. Polnej 1-KDD, ul. Błotnickiej 6-KDL oraz ulicy wewnętrznej 3-KDW - 22 m,
    - b) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej przy ulicy wewnętrznej 2-KDW - 32 m,
    - c) minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>,
    - d) maksymalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się podziały, o których mowa w § 16 i 17 uchwały.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki zabudowy działki:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30 % powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 45 % powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej;
  - 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
    - a) 1,5 miejsca / 1 mieszkanie na terenie przeznaczenia podstawowego lub
    - b) 1 miejsce / 1 mieszkanie przy zapewnieniu 1 miejsca dla samochodu w garażu,
    - c) dla usług wbudowanych należy przewidzieć dodatkowe miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 3) parametry i gabaryty zabudowy:
    - a) wysokość istniejących i nowych budynków mieszkalnych na terenach: **22-MN, 23-MN** przy ul. Polnej 1-KDD oraz **26-MN** przy ul. Błotnickiej 6-KDL - do 3 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym lub strychem, tj. wysokość całkowita do 15 m,
    - b) wysokość nowych budynków mieszkalnych na terenach **22-MN** do **25-MN** przy ulicach: 2-KDW, 3-KDW - do 2 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym, tj. wysokość całkowita do 12 m,

- c) wysokość budynków gospodarczych, garaży i altan – 1 kondygnacja, tj. wysokość do 3,5 m przy dachu płaskim i do 5 m przy dachu stromym,
  - d) szerokość elewacji frontowej:
    - nowego wolnostojącego budynku mieszkalnego z przybudowanym garażem do 2 stanowisk - do 16 m.
    - nowego budynku mieszkalnego bez przybudowanego garażu - do 12 m.
  - e) dopuszcza się utrzymanie ilości kondygnacji, wysokości i szerokości frontu budynków istniejących w dotychczasowych parametrach;
- 4) forma i cechy dachów budynków:
- a) istniejących - ustala się utrzymać formę dachu istniejącego; dopuszcza się zmianę geometrii dachu przy zachowaniu parametrów jak dla budynków projektowanych; dopuszcza się zachowanie formy dachów płaskich na budynkach istniejących,
  - b) projektowanych i nadbudowywanych mieszkalnych – dach stromy, dwuspadowy lub czterospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia; wymagane jest stosowanie nawiązującej do sąsiedztwa formy nachylenia połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał podobny,
  - c) gospodarczych lub garaży – strome, dwuspadowe, o formie odpowiadającej dachowi budynku mieszkalnego; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał odpowiadający dachówce; dopuszcza się dachy płaskie uzasadnione formą dachu budynku sąsiedniego lub dachy niskie dwuspadowe o nachyleniu połaci do 15°,
  - d) kierunek głównej kalenicy dachów budynków mieszkalnych należy utrzymać wg układu dachów na budynkach istniejących lub projektować dla nadbudowywanych i nowych budynków mieszkalnych jako:
    - równoległy do frontu działki na terenach: **23-MN** i **25-MN**,
    - prostopadły do frontu działki na terenach: **22-MN** i **24-MN**,
    - prostopadły do bocznych granic działek przy ul. Błotnickiej na terenie **26-MN**.

#### 7. Linie zabudowy:

- 1) obowiązujące:
  - a) dla nowych budynków na terenie **26-MN** w odległości 8 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ul. Błotnicką 6-KDL,
  - b) dla nowych lub rozbudowywanych budynków na terenach **22-MN** do **25-MN** w odległości 5 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ulicę: 2-KDW, 3-KDW,
- 2) nieprzekraczalne:
  - a) dla nowych budynków na terenach: **23-MN**, **25-MN** w odległości co najmniej 6 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ul. Polną 1-KDD oraz drogę 7-KDL,
  - b) dla nowych lub rozbudowywanych budynków w odległości co najmniej 10 m na terenie **23-MN**, a 6 m na terenie **22-MN**, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ulicę 2-KDD;
- 3) ustalenia do stosowania:
  - a) ustala się zakaz rozbudowy części istniejących budynków przekraczających ustaloną linię zabudowy,
  - b) w przypadkach nieustalonych w pkt 1 i 2 obowiązuje położenie linii zabudowy wg oznaczeń na rysunku planu.

**§ 34.** 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1-MNU**, **2-MNU**, **3-MNU**, **4-MNU**, **5-MNU**, **6-MNU**, **7-MNU**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

#### 2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się przeznaczenie do 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na wbudowany lokal użytkowy oraz do 80% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na lokale



użytkowe lub budynki usługowe dla usług komercyjnych lub bytowych:

3) rodzaj zabudowy:

- a) istniejące budynki mieszkalne – pojedyncze, wolnostojące, na wydzielonych działkach wraz z budynkami usługowymi, gospodarczymi lub garażami, na terenach: **2-MNU, 4-MNU, 5-MNU, 7-MNU** - z możliwością budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy lub rozbudowy budynków usługowych, gospodarczych lub garaży na tych terenach,
- b) planowane wolnostojące budynki mieszkalne - jako możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy na nowych wydzielonych działkach, wraz z budynkami usługowymi, gospodarczymi lub garażami, na terenie **4-MNU** i części terenu **7-MNU** (działka nr 162/14),
- c) planowane wolnostojące budynki mieszkalne - w zespołach planowanej zabudowy - na nowych wydzielonych działkach wraz z budynkami usługowymi, gospodarczymi lub garażami, na terenach: **1-MNU, 3-MNU, 6-MNU** oraz części terenu **2-MNU**;

4) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) komunikacja wewnętrzna kołowa zapewniająca wjazd i wyjazd na drogę publiczną,
- b) publicznie dostępne miejsca postojowe dla samochodów wg wskaźników ustalonych w planie,
- c) urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące oraz zieleń;

5) ustala się:

- a) remont, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków: mieszkalnego, usługowego, gospodarczego lub garażu wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym,
- b) budowę na nowych działkach na terenach: **1-MNU, 2-MNU, 3-MNU, 4-MNU, 6-MNU, 7-MNU** pojedynczych, wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych, gospodarczych i garaży, z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem;

6) zakazuje się:

- a) budowy na działkach zabudowanych nowego drugiego budynku mieszkalnego za wyjątkiem ustaleń pkt 3 lit.b,
- b) wznoszenia budowli technicznych, np. zbiorników, wiatraków, wież antenowych, o wysokości wyższej niż wysokość budynku mieszkalnego.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się utrzymać dojazdy i dojścia do działek zabudowanych istniejącymi zjazdami z ulic do terenów:

- **2-MNU** z ul. Strzeleckiej 3-KDG(Z),
- **4-MNU** z ul. Toszeckiej 3-KDG(Z), docelowo z zawrotnicy planowanej ulicy wewnętrznej 2-KDW,
- **5-MNU** z ul. Polnej 1-KDD,
- **7-MNU** z ul. Polnej 1-KDD i Błotnickiej 6-KDL,

b) ustala się planowane dojazdy i dojścia do działek nowej zabudowy mieszkaniowej z usługami na terenach:

- **1-MNU** z ul. Strzeleckiej 3-KDG(Z) dojazdem wewnętrznym 4-KDW,
- **2-MNU** z ul. Centawskiej 1-KDZ,
- **3-MNU** z ul. Strzeleckiej 3-KDG(Z) przez planowany dojazd wewnętrzny 5-KDW,
- **6-MNU, 7-MNU** z ul. Błotnickiej 6-KDL.

4. Warunki ochrony środowiska: ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

5. Warunki podziału nieruchomości ustala się następująco:

- 1) utrzymać na terenach: **5-MNU, 7-MNU** szerokości frontów działek przy ul. Polnej i powierzchnie w granicach działek istniejących;

- 2) ustala się dla wydzielenia nowych działek przy dokonywaniu podziałów na terenach: **1-MNU, 3-MNU, 6-MNU** oraz częściach terenów: **2-MNU, 4-MNU, 7-MNU** zachowanie parametrów z tolerancją 10 %:
- minimalna szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej - 25 m,
  - minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej - 1000m<sup>2</sup>,
  - maksymalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej - 2000 m<sup>2</sup>.
- 3) dopuszcza się podziały, o których mowa w § 16 i 17 uchwały.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki zabudowy działki:
- łącna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,
  - w istniejącej zabudowie mieszkaniowej z usługami dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy ustalonego w lit. a nie więcej niż o 10%, stosownie do istniejących możliwości terenowych działki uzasadnionych w projekcie zagospodarowania terenu,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce nie może być niższa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
- 2 miejsca / 1 mieszkanie na terenie przeznaczenia podstawowego lub
  - 1 miejsce / 1 mieszkanie przy zapewnieniu 1 miejsca dla samochodu w garażu,
  - publicznie dostępne miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług komercyjnych,
  - 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne w gastronomii lub 4 miejsca noclegowe w pensjonacie,
  - 1 miejsce dla samochodu osoby niepełnosprawnej na każde rozpoczęte publicznie dostępnych 25 miejsc postojowych dla usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
  - 1 miejsce na każdy samochód dostawczy;
- 3) parametry i gabaryty zabudowy:
- wysokość istniejących budynków mieszkalnych, przebudowywanych i nowych budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym, tj. wysokość całkowita do 12 m,
  - wysokość nowych budynków usługowych, gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja, tj. wysokość do 6 m przy dachu płaskim i do 8,5 m przy dachu stromym,
  - szerokość elewacji frontowej:
    - nowego wolnostojącego budynku mieszkalnego z przybudowanym garażem do 2 stanowisk - do 16 m,
    - nowego budynku mieszkalnego bez przybudowanego garażu do 12 m,
    - nie ustala się szerokości elewacji frontowej dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży,
  - dopuszcza się utrzymanie ilości kondygnacji, wysokości i szerokości frontu budynków istniejących w dotychczasowych parametrach;
- 4) forma i cechy dachów budynków:
- istniejących mieszkalnych - ustala się utrzymać formę dachu istniejącego; dopuszcza się zmianę geometrii dachu przy zachowaniu parametrów jak dla budynków projektowanych mieszkalnych; dopuszcza się zachowanie formy dachów płaskich na budynkach istniejących na terenie **7-MNU**,
  - projektowanych mieszkalnych na terenach: **1-MNU, 2-MNU, 3-MNU, 6-MNU** – dach stromy, dwuspadowy lub czterospadowy, o jednakowych cechach dla wszystkich budynków na każdym z terenów MNU, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kryty dachówką lub innym materiałem ogniotrwałym o cechach odpowiadających dachówce; zalecane nachylenie połaci dachowych 35° - 45°; na terenie **4-MNU** formę

dachu nowego budynku mieszkalnego nawiązać do formy dachu budynku istniejącego.

- c) istniejących gospodarczych – strome, dwuspadowe, o formie odpowiadającej dachowi budynku mieszkalnego. pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał o cechach podobnych do dachówki; dopuszcza się dachy płaskie uzasadnione formą dachu budynku sąsiedniego lub dachy niskie dwuspadowe o nachyleniu połaci do 25°. kryte blachą lub papą.
- d) nowych usługowych, gospodarczych i garaży - strome, dwuspadowe, o formie odpowiadającej dachowi budynku mieszkalnego; dopuszcza się na budynkach o rozpiętości większej niż 15 m dachy płaskie lub dwuspadowe dachy niskie o nachyleniu połaci do 25°, kryte blachą lub papą.
- e) kierunek głównej kalenicy dachów budynków:
  - projektowanych mieszkalnych: na terenie **2-MNU** - prostopadły do frontu działek lub zbliżony do prostopadłego, na terenach: **3-MNU, 6-MNU** - równoległy do frontu działek,
  - istniejących, przebudowywanych oraz projektowanych mieszkalnych na pozostałych terenach: należy utrzymać wg układu i formy dachów budynków istniejących lub budynków sąsiednich;
  - projektowanych budynków usługowych: zalecany kierunek kalenicy prostopadły do bocznych granic działek,
  - istniejących oraz projektowanych gospodarczych lub garaży należy utrzymać kierunek istniejący lub dostosować do układu dachów na budynkach istniejących

#### 7. Linie zabudowy:

- 1) obowiązujące: dla nowych budynków na terenie **6-MNU** w odległości 8 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ul. Błotnicką 6-KDL;
- 2) nieprzekraczalne:
  - a) dla nowych budynków na terenie **1-MNU** w odległości co najmniej 15 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ul. Strzelecką 3-KDG(Z),
  - b) dla nowych budynków na terenie **3-MNU** w odległości co najmniej 15 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ul. Strzelecką 3-KDG(Z) oraz wg oznaczeń na rysunku planu,
  - c) dla nowych i rozbudowywanych budynków na terenach: **2-MNU, 5-MNU, 7-MNU** w odległości co najmniej 6 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ul. Centawską 1-KDZ i ul. Polną 1-KDD oraz 8 m ul. Błotnicką 6-KDL,
  - d) dla nowych i rozbudowywanych budynków na terenie **4-MNU** w odległości co najmniej 15 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ul. Toszecką 3-KDG(Z);
- 3) Ustalenia regulacyjne:
  - a) ustala się zakaz rozbudowy części istniejących budynków przekraczających ustaloną linię zabudowy,
  - b) w przypadkach nieustalonych w pkt 1 i 2 obowiązuje położenie linii zabudowy wg oznaczeń na rysunku planu.

8. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w zakresie obowiązku utrzymania dla terenu 2-MNU warunków ochrony krajobrazu w strefie „K”, o których mowa w § 13.

**§ 35. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1-MW, 2-MW**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MW**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się usługi bytowe w lokalach użytkowych wbudowanych w partery budynków lub piwnice budynku, o wielkości nie przekraczającej 30 % powierzchni zabudowy budynku;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
  - a) komunikacja wewnętrzna kołowa i piesza,
  - b) parkingi dla samochodów wg wskaźników ustalonych w planie.
  - c) urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące oraz zieleni;

4) rodzaj zabudowy: istniejące wolnostojące budynki mieszkalne wielorodzinne, podpiwniczone, o 3 kondygnacjach nadziemnych.

5) dopuszcza się:

- a) remonty, przebudowę, odbudowę budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym,
- b) nadbudowę poddaszy w dachach stromych w istniejących budynkach mieszkalnych,
- c) budowę nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych lub garaży na wolnym terenie przy zachowaniu zagospodarowania towarzyszącego i wskaźników zabudowy ustalonych planem,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych w miejscach nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu i zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej: ustala się utrzymać dojazd i dojście z ul. Wiejskiej 4-KDY istniejącymi lub projektowanymi wjazdami.

4. Warunki ochrony środowiska: ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

5. Warunki podziału nieruchomości:

- 1) utrzymać granice terenów w istniejącej szerokości frontów dla zabudowy wielorodzinnej wg granic określonych na rysunku planu;
- 2) zakaz dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek dla innego przeznaczenia niż MW, poza przypadkami dopuszczonymi w § 16 i 17 uchwały.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zabudowy działki:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 40 % powierzchni terenu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30 % powierzchni terenu,
- c) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć m.in. place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz plac do gier, przy czym co najmniej 30 % ich powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym,

2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:

- a) 1,5 miejsca / 1 mieszkanie na terenie przeznaczenia podstawowego lub
- b) 1 miejsce / 1 mieszkanie przy zapewnieniu 1 miejsca dla samochodu w garażu,
- c) dla usług wbudowanych należy przewidzieć dodatkowe miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3) parametry i gabaryty zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, tj. do 12 m, licząc od powierzchni terenu do górnej krawędzi elewacji, a w przypadku nadbudowy dachu - wysokość do 16 m w kalenicy; dopuszcza się wykorzystanie na cele mieszkalne kondygnacji poddaszy budynków, tj. 4 kondygnacji użytkowej w gabarycie nadbudowanego dachu budynku mieszkalnego i oświetlonej oknami połaciowymi,
- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja, tj. do 3,5 m przy dachu płaskim i do 5 m przy dachu stromym,
- c) dopuszcza się utrzymanie ilości kondygnacji, wysokości i szerokości frontu budynków istniejących w dotychczasowych parametrach.

4) forma i cechy dachów budynków:

- a) mieszkalnych – istniejące: płaskie, nadbudowane: strome; dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia, kryte dachówką lub innym materiałem ogniotrwałym o cechach odpowiadających dachówce; zalecane nachylenie połaci dachowych 25° - 35°.
- b) gospodarczych i garaży – płaskie lub strome, o formie odpowiadającej dachom budynków mieszkalnych,

dachy na zespołach garaży płaskie; zaleca się strome o nachyleniu połaci do 15°; dopuszcza się dachy pulpitowe dostosowane do formy dachów garaży istniejących,

- c) kierunek głównej kalenicy dachów budynków mieszkalnych należy utrzymać jako równoległy do osi ul. Wiejskiej 4-KDY

7. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych lub rozbudowywanych budynków w odległości co najmniej 6 m, licząc od frontowej granicy działek przylegających do ulicy 4-KDY lub wg oznaczeń na rysunku planu; w przypadku braku określenia linii zabudowy na rysunku planu zachować odległości wg linii zabudowy istniejącej

**§ 36. 1.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3-MW**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MW**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się usługi bytowe w lokalach użytkowych wbudowanych w parter budynku lub piwnice budynku, o wielkości nie przekraczającej 30 % powierzchni zabudowy budynku;
- 3) zagospodarowanie terenu:
  - a) komunikacja wewnętrzna kołowa i piesza,
  - b) parking dla samochodów wg wskaźników ustalonych w planie,
  - c) urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące oraz zieleni;
- 4) rodzaj zabudowy: istniejący wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny, podpiwniczony, o 2 kondygnacjach nadziemnych z poddaszem w dachu stromym dwuspadowym oraz budynek gospodarczy lub garaż parterowy; budynek - dwór z poł. XIX w. jest zabytkiem chronionym ustaleniami planu;
- 5) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynku zabytkowego;
- 6) dopuszcza się:
  - a) remont, przebudowę i odbudowę budynku mieszkalnego w obrysie istniejącym oraz budynku gospodarczego lub garażu wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym,
  - b) budowę nowego 1 budynku gospodarczego lub garażowego na wolnym terenie przy zachowaniu zagospodarowania towarzyszącego i wskaźników zabudowy ustalonych planem,
  - c) zachowanie istniejącego budynku gospodarczego w miejscu nie kolidującym z zagospodarowaniem terenu i zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej: ustala się utrzymać dojazd i dojście z ul. Wiejskiej 1-KDW istniejącymi lub projektowanymi zjazdami.

4. Warunki ochrony środowiska: ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

5. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz obowiązku utrzymania warunków ochrony krajobrazu w strefie „K”, o których mowa w § 12 i 13 uchwały.

6. Warunki podziału nieruchomości:

- 1) utrzymać granice terenów **3-MW** w istniejącej szerokości frontu działki zabudowy wielorodzinnej od ul. Wiejskiej, wg granic określonych na rysunku planu;
- 2) zakaz dokonywania podziałów dla wydzielania nowych działek dla innego przeznaczenia, poza przypadkami dopuszczonymi w § 16 i 17 uchwały

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zabudowy działki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 40 % powierzchni terenu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30 % powierzchni terenu,
  - c) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć m.in. plac zabaw dla dzieci i miejsce rekreacyjne dostępne dla osób starszych i niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30 % ich powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym;

- 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
- 1.5 miejsca / 1 mieszkanie na terenie przeznaczenia podstawowego lub
  - 1 miejsce / 1 mieszkanie przy zapewnieniu 1 miejsca dla samochodu w garażu.
  - dla usług wbudowanych należy przewidzieć dodatkowe miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
- 3) parametry i gabaryty zabudowy:
- wysokość budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, tj. do 16 m, licząc od powierzchni terenu do górnej krawędzi kalenicy; dopuszcza się wykorzystanie na cele mieszkalne kondygnacji w poddaszu budynku, tj. 2 kondygnacji użytkowej w gabarycie dachu budynku i oświetlonej oknami połaciowymi;
  - wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja, tj. do 3,5 m przy dachu płaskim i do 5 m przy dachu stromym,
  - ustala się utrzymanie ilości kondygnacji, wysokości i szerokości frontu budynku istniejącego w dotychczasowych parametrach;
- 4) forma i cechy dachów budynków:
- mieszkalnego – istniejący stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia, kryty dachówką lub innym materiałem ogniotrwałym o cechach odpowiadających dachówce; nad ryzalitem: dach dwuspadowy kryty blachą, zalecane nachylenie połaci dachowych 35° - 40°; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał podobny,
  - gospodarczego lub garaży – płaskie lub strome, dwuspadowe, o formie odpowiadającej dachowi budynku mieszkalnego; zaleca się strome o nachyleniu połaci do 15°; nie dopuszcza się dachów pulpitowych,
  - kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego należy utrzymać jako równoległy do ul. Wiejskiej; dach ryzalitu prostopadły do kalenicy głównej.

8. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych lub rozbudowywanych budynków gospodarczych - w odległości co najmniej 6 m, licząc od frontowej granicy działki przylegającej do ul. Wiejskiej lub wg oznaczeń na rysunku planu; obrys budynku zabudowanego zachować wg stanu istniejącego; w przypadku braku określenia linii zabudowy na rysunku planu zachować odległości wg linii zabudowy istniejącej.

**§ 37. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1-U, 2-U, 3-U, 4-U, 5-U, 6-U, UI, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.**

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa U - usługi komercyjne i bytowe**;
- przeznaczenie uzupełniające:
  - dopuszcza się przeznaczenie do 30 % powierzchni użytkowej budynku usługowego pod lokale dla usług publicznych,
  - określa się możliwość lokalizacji nowej remizy OSP jako usługi publicznej na terenie **6-U, UI**,
  - dopuszcza się lokal mieszkalny dla właściciela lub osoby dozorującej obiekt,
  - urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - parkingi;
- rodzaj zabudowy:
  - istniejące budynki usługowe – wolnostojące na wydzielonych działkach wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, na terenach: **2-U** (świetlica), **3-U** (hotel, restauracja), **4-U** (sklep),
  - planowane budynki usługowe – na nowych wydzielonych działkach wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami i zagospodarowaniem terenu, na terenach: **1-U, 2-U, 3-U, 5-U, 6-U, UI**,
  - dopuszcza się w budynkach usługowych wydzielenie pomieszczeń lub części budynku z przeznaczeniem na lokal mieszkalny właściciela lub osoby dozorującej obiekt;

4) zagospodarowanie terenu:

- a) komunikacja wewnętrzna kołowa zapewniająca dojazd z drogi publicznej oraz dojścia piesze. rozwiązanie wewnętrznej komunikacji w granicach wyznaczonego terenu lub działki zabudowy usługowej winno umożliwiać parkowanie, wjazdy i wyjazdy samochodów osobowych, ciężarowych lub autobusów na drogę publiczną,
- b) publicznie dostępne miejsca postojowe dla samochodów wg wskaźników ustalonych w planie,
- c) urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące oraz zieleń,
- d) zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki usługowe;

5) ustala się:

- a) remont, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków: usługowego, gospodarczego lub garażu wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym, w miejscach nie kolidujących z wymogami przepisów odrębnych,
- b) budowę na planowanych nowych działkach na terenach: **1-U, 2-U, 3-U, 5-U, 6-U,UI** wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem;

6) zakazuje się:

- a) budowy wolnostojących budynków mieszkalnych,
- b) wznoszenia budowli technicznych, np.: masztów reklamowych, zbiorników, wiatraków, wież antenowych, o wysokości wyższej niż 15 m.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się utrzymać dojazdy i dojścia do działek zabudowanych istniejącymi zjazdami z ulic do terenów:

- **2-U** z ul. Centawskiej 1-KDZ,
- **3-U** z ul. Wiejskiej 1-KDL oraz z ul. Strzeleckiej 3-KDG(Z) na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi,
- **4-U** z ul. Wiejskiej 1-KDL oraz z ul. Stawowej 2-KDY,

b) ustala się dojazd i dojście do planowanych nowych działek na terenach: **1-U, 2-U, 3-U, 5-U, 6-U,UI**:

- do terenu **1-U** - nowym zjazdem z ul. Strzeleckiej 3-KDG(G) przez dojazd wewnętrzny 4-KDW od ul. Leśnej 1-KDY,
- do terenu **2-U** - z ul. Centawskiej 1-KDZ,
- do terenu **3-U** - przez drogę transportu rolnego 15-Dr, z ul. Wiejskiej 1-KDL lub jak obecnie z ul. Strzeleckiej 3-KDG(Z) na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi,
- do terenu **5-U** - przez drogę transportu rolnego 15-Dr od ul. Strzeleckiej 3-KDG(Z) na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi,
- do terenu **6-U,UI** - nowymi zjazdami z ul. Błotnickiej 6-KDL na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.

4. Warunki ochrony środowiska: ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w zakresie obowiązku utrzymania dla terenów: **2-U, 3-U, 4-U** warunków ochrony zabytków i krajobrazu w strefie „K”, o których mowa w § 12 i 13 uchwały.

6. Warunki podziału nieruchomości ustala się następująco:

- 1) utrzymać na terenach: **2-U, 3-U, 4-U**, w istniejącej zabudowie usługowej, szerokości frontów i powierzchnie w granicach działek istniejących usytuowanych w plombach zabudowy wg rysunku planu,
- 2) ustala się na terenach: **1-U, 2-U, 3-U, 5-U, 6-U,UI** przy dokonywaniu podziałów dla wydzielenia nowych działek, zachowanie parametrów:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,

3) dopuszcza się podziały, o których mowa w § 16 i 17 uchwały.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zabudowy działki:

- a) na terenach planowanej zabudowy łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 60 % powierzchni działki budowlanej,
- b) na terenach istniejącej zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowanej ustalonego w lit. a nie więcej niż o 10 %, stosownie do istniejących możliwości terenowych działki uzasadnionych w projekcie zagospodarowania terenu,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce nie może być niższa niż 15 % powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:

- a) publicznie dostępne miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług komercyjnych i bytowych oraz stosownie do rodzaju usług,
- b) 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne w gastronomii lub
- c) 1 miejsce na każde 2 miejsca noclegowe w pokojach gościnnych, pensjonacie lub hotelu,
- d) 1 miejsce dla samochodu osoby niepełnosprawnej na każde rozpoczęte publicznie dostępnych 25 miejsc postojowych dla usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
- e) 1 miejsce na każdy samochód transportowy obsługujący teren usług,
- f) w przypadku występowania na terenie funkcji mieszkalnej: 2 miejsca / 1 mieszkanie na terenie przeznaczenia podstawowego lub 1 miejsce / 1 mieszkanie przy zapewnieniu 1 miejsca dla samochodu w garażu;

3) parametry i gabaryty zabudowy:

- a) wysokość istniejących lub przebudowywanych budynków usługowych na terenach: **2-U, 3-U** - do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe lub strych, tj. o wysokości całkowitej do 12 m, a na terenie **4-U** – 1 kondygnacja wg stanu istniejącego,
- b) wysokość nowych budynków na terenach: **1-U, 2-U, 3-U, 5-U, 6-U, UI**:
  - usługowych: 1-2 kondygnacje nadziemne, tj. odpowiednio 6 - 10 m wysokości,
  - usługowo-mieszkalnych: do 3 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i strychem, tj. do 12 m,
  - gospodarczych, garaży: 1 kondygnacja, tj. do 4 m przy dachu płaskim i do 6,5 m przy dachu stromym,
- c) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,
- d) dopuszcza się utrzymanie ilości kondygnacji oraz wysokości i szerokości frontów budynków istniejących w dotychczasowych parametrach;

4) forma i cechy dachów budynków:

- a) usługowych - niskie, symetryczne, dwu lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kryte materiałem ognioodpornym:
  - na budynkach przebudowywanych zachować istniejące formy dachów,
  - na budynkach nowych ustala się nachylenie połaci dachowych 15° - 25°, zalecane nawiązanie do cech dachów istniejących w sąsiedztwie,
  - dachy na budynkach gospodarczych i garażach nawiązać formą i geometrią do cech dachów budynków w sąsiedztwie;
  - dopuszcza się na budynkach usługowych i garażowych dachy płaskie o formie nie zakłócającej układu architektonicznego sąsiedztwa,
  - zaleca się na budynkach usługowych o rozpiętości większej niż 15 m dachy płaskie lub dwuspadowe dachy niskie o nachyleniu połaci do 25°, kryte blachą lub papą,



b) kierunek głównej kalenicy dachów budynków:

- usługowych - prostopadły lub równoległy do osi ulicy, wg usytuowania na rysunku planu lub ustalony indywidualnie w nawiązaniu do układu dachów budynków sąsiednich,
- należy zachować usytuowanie dachów budynków istniejących,
- gospodarczych, inwentarskich lub garaży - należy utrzymać istniejący lub dostosować do układu dachów na budynkach istniejących.

8. Linie zabudowy:

1) nieprzekraczalne:

a) dla nowych budynków na terenach: **1-U, 2-U, 5-U** w odległości co najmniej 15 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ul. Strzelecką 3-KDG(Z) i co najmniej 6m od linii rozgraniczających ulice: Leśną 1-KDY, Centawską 1-KDZ lub wg oznaczeń jak na rysunku planu,

b) dla budynków na terenach **3-U**:

- przebudowywanych wg usytuowania ściany frontowej istniejących budynków od ul. Strzeleckiej 3-KDG(Z) i ul. Wiejskiej 1-KDL,
- nowych i rozbudowywanych w odległości co najmniej 15 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ul. Strzelecką 3-KDG(Z),

c) dla budynków na terenach **4-U**:

- w odległości co najmniej 5 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ul. Wiejską 1-KDL lub wg oznaczeń na rysunku planu,

d) dla nowych i rozbudowywanych budynków na terenie **6-U,UI** w odległości co najmniej 8 m, mierząc od frontowej granicy działek przylegających do linii rozgraniczającej ul. Błotnicką 6-KDL;

2) ustalenia regulacyjne:

- a) ustala się zakaz rozbudowy części istniejących budynków przekraczających ustaloną linię zabudowy,
- b) dopuszcza się zachować wg usytuowania istniejącego frontowe obrysy budynków istniejących,
- c) w przypadkach nieustalonych w pkt 1 i 2 obowiązuje położenie linii zabudowy wg oznaczeń na rysunku planu.

**§ 38.** 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-UK, 1-UI, 1-UO, 1-US**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

1. Przeznaczenie i funkcje terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa U – usługi publiczne**:

- a) **1-UK** - usługi publiczne kultu religijnego, kapliczka, istniejący obiekt zabytkowy,
- b) **1-UI** - usługi publiczne, inne, remiza Ochotniczej Straży Pożarnej (możliwość lokalizacji nowej remizy OSP na terenie **6-U,UI** określona została w § 37),
- c) **1-UO** - usługi publiczne oświaty, przedszkole, obiekt istniejący,
- d) **1-US** - usługi sportu i rekreacji, boisko sportowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dopuszcza się na terenie **1-UO** przeznaczenie do 20 % powierzchni użytkowej budynku na lokale dla innych usług publicznych,
- b) dopuszcza się na terenie **1-UO** lokal mieszkalny dla nauczyciela lub osoby dozorującej obiekt,
- c) urządzenia sportowo-rekreacyjne na terenach **1-UO** i **1-US**,
- d) parkingi;

3) rodzaj zabudowy:

- a) istniejąca kapliczka – budynek zabytkowy do zachowania przy ul. Wiejskiej na terenie **1-UK** wydzielony

z działki zabudowy mieszkaniowej 7-MN,

- b) istniejące budynki usług – wolnostojące na wydzielonych działkach: na terenie **1-UI** (remiza strażacka) przy ul. Wiejskiej, na terenie **1-UO** (przedszkole) przy ul. Błotnickiej,
- c) planowane budynki usług - na terenie **1-US** wolnostojący budynek „klubowy” dla boiska sportowego wraz z zagospodarowaniem terenu;

4) zagospodarowanie terenu:

- a) komunikacja wewnętrzna kołowa zapewniająca dojazd z drogi publicznej na teren **1-UI** oraz dojścia piesze do terenu **1-UK**; rozwiązanie wewnętrznej komunikacji w granicach wyznaczonego terenu lub działki zabudowy usługowej winno umożliwiać parkowanie, wjazdy i wyjazdy samochodów osobowych i autobusów na terenie **1-UO** i **1-US** na drogę publiczną,
- b) publicznie dostępne miejsca postojowe dla samochodów wg wskaźników ustalonych w planie na terenach **1-UO** i **1-US**,
- c) obiekty towarzyszące, w tym: mała architektura, ogrodzenie terenu oraz zieleń na terenach: **1-UK**, **1-UO** oraz plac gospodarczy z miejscami na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów dla terenów: **1-UO**, **1-US**,
- d) urządzenia budowlane,
- e) ustala się wszystkie przyłącza sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki usługowe;

5) ustala się:

- a) utrzymanie, remont i konserwację zabytkowej kapliczki na terenie **1-UK**; zakaz przebudowy i rozbiórki,
- b) utrzymanie, remont budynku remizy strażackiej z garażem na terenie **1-UI**; zakaz przebudowy i rozbudowy; zalecana rozbiórka budynku, docelowa zmiana lokalizacji remizy i budowa nowego obiektu o pełnym programie użytkowym na terenie **6-U,UI**,
- c) remont, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków: usługowego, gospodarczego lub garażu wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym na terenach: **1-UO**, **1-US**, dopuszcza się budowę nowych budynków usługowych oraz gospodarczych na terenie **1-UO**,
- d) budowę na planowanym nowym terenie **1-US** boiska sportowego z widownią terenową, wolnostojącego budynku klubowego i gospodarczego oraz obiektów towarzyszących i urządzeń budowlanych, w tym dojazdów, parkingu i zieleni, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem;

6) zakazuje się:

- a) budowy wolnostojących budynków mieszkalnych.
- b) wznoszenia budowli technicznych, np.: masztów reklamowych, zbiorników, wiatraków, wież antenowych lub sygnałowych o wysokości wyższej niż 15 m.

2. Warunki obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się utrzymać dojazdy i dojścia do działek zabudowanych istniejącymi zjazdami z ulic do terenów:

- **1-UK** - dojście piesze z ul. Wiejskiej 1-KDL,
- **1-UI** - z ul. Wiejskiej 1-KDL,
- **1-UO** - z ul. Błotnickiej 6-KDL,

b) ustala się dojazd i dojście do planowanego boiska sportowego na terenie **1-US** nowymi zjazdami z planowanej ulicy 8-KDL, na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.

3. Warunki ochrony środowiska: ustala się na terenie **1-UO** obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych dla pory dnia, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w zakresie obowiązku utrzymania dla terenów: **1-UK**, **1-UI** warunków ochrony zabytków i krajobrazu w strefie „K”, o których mowa

w § 12 i 13 uchwały.

5. Warunki podziału nieruchomości:

- 1) utrzymać na terenie **1-UO** w istniejącej zabudowie usługowej szerokość frontu i powierzchni w granicach działki istniejącej wg rysunku planu;
- 2) ustala się dla terenu **1-UK** dokonanie podziału dla wydzielenia nowej działki UK, posiadającej dostęp do ul. Wiejskiej z zachowaniem parametrów wg rysunku planu, przy najmniejszej szerokości frontu działki 5 m;
- 3) ustala się na terenie **1-US**, przy dokonywaniu podziałów dla wydzielenia nowej działki US, zachowanie co najmniej parametrów wg rysunku planu;
- 4) dopuszcza się podziały, o których mowa w § 16 i 17 uchwały.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) istniejącej kapliczki **1-UK** oraz remizy straży pożarnej **1-UI** - nie określa się wskaźnika zabudowy terenu – należy utrzymać istniejące powierzchnie zabudowy,
  - b) istniejącego przedszkola **1-UO** - łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) planowanego boiska sportowego **1-US** - dopuszcza się do 10 % zabudowy terenu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż:
    - 40 % powierzchni działki na terenie **1-UO**,
    - 60 % powierzchni działki na terenie **1-US**, wliczając nawierzchnie trawiaste boisk;
- 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
  - a) na terenie **1-UO**: publicznie dostępne miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) na terenie **1-US**:
    - 1 miejsce postojowe na każdych 10 widzów i uczestników imprez sportowych, kulturalnych lub komercyjnych (np. kiermasze),
    - 2 miejsca dla autobusów,
    - 1 miejsce dla samochodu osoby niepełnosprawnej na każde rozpoczęte publicznie dostępnych 25 miejsc postojowych dla usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
  - c) 1 miejsce na każdy samochód transportowy obsługujący teren usług,
  - d) w przypadku występowania na terenie **1-UO** funkcji mieszkalnej: 2 miejsca / 1 mieszkanie na terenie przeznaczenia podstawowego lub 1 miejsce / 1 mieszkanie przy zapewnieniu 1 miejsca dla samochodu w garażu;
- 3) parametry i gabaryty zabudowy:
  - a) wysokość istniejących, przebudowywanych lub nowych budynków usługowych:
    - na terenie **1-UO** należy utrzymać wg stanu istniejącego, tj. 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się poddasze użytkowe w dachu stromym, wysokość całkowita do 12 m,
    - na terenach: **1-UK, 1-UI** – 1 kondygnacja wg stanu istniejącego,
    - wysokość nowych budynków usługowych na terenie **1-US** - 1 kondygnacja nadziemna; dopuszcza się poddasze użytkowe w dachu stromym: do 2 kondygnacji nadziemnych; wysokość całkowita do 4 m przy dachu płaskim i do 6,5 m przy dachu stromym,
  - b) szerokość elewacji frontowej - dla nowych budynków usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży: nie ustala się,
  - c) dopuszcza się utrzymanie ilości kondygnacji oraz wysokości i szerokości frontów budynków istniejących

w dotychczasowych parametrach,

4) forma i cechy dachów budynków:

a) usługowych - niskie, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kryte materiałem ognioodpornym:

- na terenach: **1-UK, 1-UI** - na budynkach istniejących zachować dotychczasowe formy dachów i rodzaj pokrycia,
- na terenie **1-UO** - zachować na budynku usługowym dach płaski lub nadbudować dach niski o nachyleniu połaci dachowych 15° - 25° o formie nie zakłócającej układu architektonicznego budynku przedszkola,
- na budynkach nowych na terenie **1-US** - ustala się nachylenie połaci dachowych 15° - 25°,
- na budynkach gospodarczych i garażach - dachy nawiązać formą i geometrią do dachów budynków w sąsiedztwie;
- zaleca się na budynkach usługowych o rozpiętości większej niż 15 m dachy płaskie lub dwuspadowe dachy niskie o nachyleniu połaci do 25°, kryte blachą lub gontem papowym,

b) kierunek głównej kalenicy dachów budynków:

- usługowych - prostopadły lub równoległy do osi ulicy, wg usytuowania na rysunku planu lub ustalony indywidualnie w nawiązaniu do układu dachów budynków sąsiednich,
- należy zachować usytuowanie dachów budynków istniejących,
- gospodarczych lub garaży - należy utrzymać istniejący lub dostosować do układu dachów na budynkach sąsiednich.

7. Linie zabudowy:

1) nieprzekraczalne:

- a) na terenie **1-US** dla planowanych nowych budynków i urządzeń sportowych w odległości co najmniej 10 m od linii rozgraniczającej drogę 8-KDL,
- b) dla nowych lub rozbudowywanych budynków na terenie **1-UO** - w odległości co najmniej 8 m od linii rozgraniczającej ulicę 6-KDL,
- c) dla istniejącego budynku kapliczki na terenie **1-UK** wg obrysu istniejącego budynku,
- d) dla istniejącego budynku remizy na terenie **1-UI** wg obrysu istniejącego budynku;

2) ustalenia regulacyjne:

- a) na terenach: **1-UK, 1-UI** ustala się zakaz rozbudowy budynków,
- b) w przypadkach nieustalonych w pkt 1 i 2 obowiązuje położenie linii zabudowy wg oznaczeń na rysunku planu.

**§ 39. 1.** Dla terenów istniejącego ośrodka obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-RU, 2-RU**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ośrodka obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym **RU**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren stacji paliw, niepublicznej, dla użytku pojazdów rolniczych gospodarstwa hodowlanego (**KS**);
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) przekształcenie terenów lub istniejących budynków gospodarczych i garażowych na funkcję usługową na warunkach ustalonych planem.
  - b) dopuszcza się przeznaczenie do 60 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków gospodarczych w ośrodku na wbudowane funkcje usługowe dla usług komercyjnych lub usług rzemieślniczych nieuciążliwych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.

- c) ustala się przeznaczenie nie mniej niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków gospodarczych dla obsługi funkcji hodowlanej gospodarstwa;
- 4) rodzaj zabudowy:
- a) istniejące budynki inwentarskie, gospodarcze, magazynowe, garaże w zespole istniejącej zabudowy ośrodka hodowlanego – na 2 wydzielonych terenach zabudowanych wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi.
  - b) dopuszcza się, w przypadkach zabudowy istniejącej, utrzymanie funkcyjnych lokali mieszkalnych dla osób obsługi produkcji na terenie ośrodka, pod warunkiem spełnienia standardów sanitarnych i wymagań ochrony środowiska jak dla zabudowy mieszkaniowej określonej przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie terenu:
- a) komunikacja wewnętrzna kołowa zapewniająca wjazd i wyjazd na drogę publiczną,
  - b) publicznie dostępne miejsca postojowe dla samochodów klientów usług wg wskaźników ustalonych w planie.
  - c) obiekty towarzyszące, takie jak: plac gospodarczy z budowlami do obsługi hodowli, miejsca postojowe pojazdów i maszyn rolniczych wraz obiektami i miejscami do czasowego gromadzenia odpadów i odcieków hodowlanych, ogrodzenie terenu oraz zieleń;
  - d) urządzenia budowlane;
- 6) pozostałe ustalenia:
- a) dopuszcza się budowę, remont, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków: inwentarskich, gospodarczych, magazynowych, usługowych oraz garaży wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym, w miejscach nie kolidujących z ustaleniami planu i wymogami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się utrzymanie, remont lub przebudowę stacji paliw (**KS**) dla potrzeb pojazdów rolniczych ośrodka hodowlanego na terenie **2-RU**, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych ochrony środowiska; dopuszcza się likwidację i rozbiórkę stacji paliw oraz przeznaczenie terenu na inne funkcje dopuszczone dla terenu **RU**,
  - c) nakazuje się, przy wykorzystaniu istniejących obiektów dla gospodarczego chowu zwierząt, stosować zasady zachowania odległości od budynków mieszkalnych i usługowych, określone w § 8 ust. 3 uchwały,
  - d) zakazuje się budowy i rozbudowy budynków inwentarskich, o wielkości obsady hodowlanej mierzonej w DJP, nie pozwalającej zachować ustalonych planem odległości od zabudowy mieszkaniowej, określonych w § 8 ust. 3 pkt 2,
  - e) zakazuje się zabudowy podwórza gospodarczego – majdanu folwarcznego ośrodka hodowlanego.
  - f) dopuszcza się budowę parkingów dla samochodów osobowych oraz pojazdów i maszyn rolniczych oraz utrzymanie obiektów towarzyszących, jak np. waga, myjnie, itp.,
  - g) dopuszcza się wymianę, przebudowę i remonty sieci uzbrojenia, nawierzchni brukowej oraz nawierzchni ziemnych,
  - h) zaleca się dokonanie nasadzeń zieleni wysokiej.
3. Warunki obsługi komunikacyjnej - ustala się utrzymać istniejące dojazdy i dojścia:
- a) ulicą wewnętrzną 1-KDW od ul. Wiejskiej 1-KDL,
  - b) ul. Olszowską; 2-KDL, 3-KDL, 4-KDL,
  - c) zjazdy projektowane dla przedsięwzięć inwestycyjnych należy uzgadniać z odpowiednim zarządcą drogi.
4. Warunki ochrony środowiska:
- a) ustala się obowiązek utrzymania hałasu poniżej dopuszczalnego poziomu określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - b) należy stosować, odpowiednio do rodzaju przedsięwzięcia inwestycyjnego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w zakresie ustaleń § 10.
5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się w zakresie:

- a) ochrony budynków zabytkowych - na terenie **1-RU** wg ustaleń, o których mowa w § 12 uchwały,
- b) obowiązku utrzymania warunków ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi w strefie „K” wg ustaleń ogólnych, o których mowa w § 13 uchwały
6. Warunki podziału nieruchomości:
- 1) utrzymać istniejący stan nieruchomości i granice działek wg rysunku planu za wyjątkiem pkt 2 i 3,
- 2) dopuszcza się na 20 % powierzchni terenów: **1-RU, 2-RU(KS)** wydzielenie nowych działek z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych 4-KDL, 5-KDL pod tereny usług U o powierzchni co najmniej 3000 m<sup>2</sup>, z zachowaniem ustaleń ust. 2 pkt 3 lit. a;
- 3) dopuszcza się podziały, o których mowa w § 16 i 17 uchwały.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki zabudowy terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 50 % powierzchni terenów ośrodka,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20 % powierzchni działki;
- 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
- a) 2 miejsca / 10 pracowników na terenie przeznaczenia podstawowego,
- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług komercyjnych na publicznie dostępnym parkingu,
- c) 1 miejsce dla samochodu osoby niepełnosprawnej na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych publicznie dostępnych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
- d) 1 miejsce na każdy samochód dostawczy lub nie garażowany pojazd rolniczy;
- 3) parametry i gabaryty zabudowy:
- a) budynków inwentarskich i stodół – należy zachować wg stanu istniejącego - do 2 kondygnacji, wysokość do 12 m przy dachu stromym,
- b) budynków gospodarczych i magazynowych – należy zachować wg stanu istniejącego - 1 -3 kondygnacje, wysokość odpowiednio 6 - 12 m przy dachu stromym,
- c) nowych budynków usługowych, gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja, wysokość do 6 m przy dachu płaskim i do 8,5 m przy dachu stromym,
- d) dopuszcza się utrzymanie ilości kondygnacji oraz wysokości i szerokości frontu innych budynków istniejących w dotychczasowych parametrach;
- 4) forma i cechy dachów budynków:
- a) istniejących i przebudowywanych inwentarskich i magazynowych - ustala się utrzymać formę dachu istniejącego; dopuszcza się zmianę geometrii dachu przy zachowaniu parametrów jak dla budynków projektowanych; dopuszcza się zachowanie formy dachów płaskich na budynkach istniejących,
- b) projektowanych inwentarskich – dach stromy, dwuspadowy lub czterospadowy na budynkach istniejących, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, zalecane nachylenie połaci dachowych 35<sup>o</sup>- 45<sup>o</sup>; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał podobny,
- c) istniejących i przebudowywanych budynków gospodarczych, warsztatowych – strome, dwuspadowe o formie odpowiadającej dachowi budynku mieszkalnego, pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał odpowiadający dachówce; dopuszcza się dachy płaskie uzasadnione formą dachu budynku sąsiedniego lub dachy niskie dwuspadowe o nachyleniu połaci do 25<sup>o</sup>, kryte blachą lub papą,
- d) nowych budynków usługowych, gospodarczych i garaży - dopuszcza się dachy płaskie lub dwuspadowe dachy niskie o nachyleniu połaci do 25<sup>o</sup>, kryte blachą lub papą,
- e) kierunek głównej kalenicy dachów budynków:
- inwentarskich należy utrzymać wg układu dachów na budynkach istniejących,

- projektować dla nowych lub przebudowywanych budynków inwentarskich, usługowych jako prostopady lub równoległy do układu istniejącej zabudowy ośrodka uzasadniony formą dachu budynków sąsiednich,
- gospodarczych, inwentarskich lub garaży należy utrzymać lub dostosować wg układu dachów na budynkach istniejących.

f) szerokość elewacji frontowej:

- zachować obrysy poziome istniejących budynków zabytkowych ośrodka,
- nie ustala się szerokości elewacji frontowej dla nowych budynków usługowych, gospodarczych, inwentarskich lub garaży.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) dla nowych lub rozbudowywanych budynków oraz budynków usługowych w odległości co najmniej 8 m, licząc od frontowej granicy działki przylegającej do pasa ulic Wiejskiej i Olszowskiej lub wg oznaczeń na rysunku planu,
- b) ustala się zakaz rozbudowy części istniejących budynków przekraczających ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy,
- c) ustala się zakaz sytuowania nowych budynków gospodarczych lub garaży przy froncie działki, dopuszcza się sytuowanie tych budynków w odległości co najmniej 15 m od frontowej granicy działek.

**§ 40. 1.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-R, 2-R, 3-R, 4-R, 5-R, 6-R, 7-R, 8-R, 9-R, 10-R, 11-R, 12-R, 13-R** oraz **1-R[KD-GP], 2-R[KD-GP], 3-R[KD-GP], 4-R[KD-GP]**, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny rolnicze R**;
- 2) przeznaczenie podstawowe: **tereny rolnicze R[KD-GP]** – rezerwa terenu pod obwodnicę drogi krajowej nr 94,
- 3) przeznaczenie uzupełniające: **drogi transportu rolnego (Dr)**.

3. Sposób zagospodarowania terenu:

- a) istniejące tereny rolnicze, obejmujące uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, sady i łąki i - utrzymać w dotychczasowym przeznaczeniu i użytkowaniu,
- b) grunty rolne przeznaczone w planie na określone nierolnicze rodzaje zabudowy lub zagospodarowania, a także grunty stanowiące rezerwę pod obwodnicę drogi krajowej nr 94 - należy przed podjęciem realizacji inwestycji, wyłączyć z produkcji rolnej po spełnieniu wymogów przepisów odrębnych,
- c) melioracje, ciągi uzbrojenia podziemnego komunalnych ujęć wody i napowietrzne linie energetyczne NN i ŚN oraz urządzenia i obiekty towarzyszące - wg tras istniejących i planowanych, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4. Dopuszczenia i ograniczenia zainwestowania na terenach R:

- 1) ustala się utrzymanie, zakładanie i prowadzenie upraw rolnych zachowując standardy ochrony przyrody, ochrony środowiska i gospodarki wodnej określone wg przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności rowów otwartych oraz systemu drenazowego użytków rolnych;
- 3) zaleca się zakładanie, uprawę i pielęgnację zieleni naturalnej, jako enklaw i remizów śródpolnych, stosując nasadzenia zieleni z gatunków pochodzenia rodzimego, wg zasad ochrony przyrody i gospodarki wodnej, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się, przy zachowaniu ustaleń planu, z wyłączeniem terenów wymienionych w ust. 2 pkt 2, budowę, przebudowę, rozbudowę budynków i budowli służących gospodarce rolnej, takich jak: silosy, zasobniki na paszę, budynki inwentarskie, płyty gnojowe, zbiorniki na odcieki zwierzęce, itp. obiekty uzasadnione potrzebami produkcji roślinnej lub zwierzęcej gospodarstw rolnych;
- 5) ustala się zakaz budowy obiektów dla potrzeb nierolniczych, w tym zakaz wznoszenia budowli technicznych nie związanych z gospodarką rolną, takich jak: masztów radiowych, wiatraków, itp. obiektów mogących ograniczyć ustalone planem przeznaczenie terenów R;

6) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty podziemnych i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, lokalizowanych za zgodą właściciela lub zarządcy terenu w sposób nie ograniczający gospodarki rolnej.

5. Warunki ochrony środowiska:

a) ustala się na terenach **R** obszar stosowania odpowiednich wymogów ochrony przyrody i ochrony środowiska określonych wg przepisów odrębnych.

b) ustala się na terenie **1-R** ochronę źródła rowu **1-Wr** na początku jego odcinka, gdzie należy chronić naturalne zbiorowiska roślinności,

c) należy zachować i chronić zbiorowiska roślinności, naturalną zieleń śródpolną, remizy oraz pojedyncze drzewa i krzewy rosnące przy drogach.

6. Zakaz dokonywania podziałów w celu wydzielenia nowych działek o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem terenów pod obiekty i urządzenia infrastruktury, określone w ust. 3 lit. c.

7. Obsługa komunikacyjna: dojazdy i dojścia od dróg i ulic istniejącego układu komunikacyjnego wsi, drogami transportu rolnego lub jako dojazdy konieczne przez tereny przylegające do terenów rolniczych.

8. Linie zabudowy - nie ustala się. Przy usytuowaniu upraw i nasadzeń zieleni oraz lokalizacji obiektów rolniczych i infrastruktury należy zachować odległości od jezdni dróg i ulic określone w przepisach odrębnych.

9. Cechy planowanego zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zmianę granic terenów wyznaczonych orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi udokumentowaną parametrami przedsięwzięć inwestycyjnych na terenach oznaczonych symbolami: MN, MU, MNU i komunikacji, ustalonymi w projektach budowlanych,

b) wskaźnik zabudowy dopuszczalnej w ust. 4 pkt 4 i 6 – do 10 % terenu,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 90 % terenu.

**§ 41. 1.** Dla terenów wód powierzchniowych - rowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-Wr, 2-Wr, 3-Wr, 4-Wr, 5-Wr**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenów:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny wód powierzchniowych - rowy Wr**, istniejące rowy jako tereny rolnicze wyłączone spod zabudowy; urządzenia melioracji szczegółowej;

2) zagospodarowanie uzupełniające

a) skarpy koryt, odcinki skanalizowane, przepusty, przejazdy, wyloty urządzeń kanalizacyjnych, inne urządzenia i obiekty towarzyszące,

b) zieleń naturalna, drzewa i krzewy, łożowiska.

3. Sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenia i ograniczenia zainwestowania:

a) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i za zgodą zarządcy rowów, odprowadzanie oczyszczonych ścieków oraz wód opadowych i roztopowych z powierzchni nie zanieczyszczonych,

b) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do brzegów rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;

2) warunki zagospodarowania i użytkowania terenów:

a) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę rowów systemu melioracji szczegółowych i budowę kanalizacji dla wód opadowych na terenach przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem wcześniejszego uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem, że zmiana trasy rowu nie zmieni stosunków gruntowo – wodnych na gruntach przyległych,

b) dopuszcza się częściową zmianę trasy rowu oraz jego skanalizowanie i budowę przepustu na odcinku **3-Wr** do **5-Wr** po spełnieniu warunków określonych wyżej w lit. a.

c) zezwala się na realizację i nakazuje się konserwację budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej oraz prowadzenie konserwacji i pielęgnacji zieleni,

d) nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności rowów otwartych oraz systemu drenazowego użytków



rolnych.

4. Warunki ochrony środowiska:

- a) ustala się ochronę źródła rowu **1-Wr** na początku jego odcinka, gdzie należy chronić naturalne zbiorowiska roślinności,
- b) należy zachować zbiorowiska roślinności szuwarowej i łożowisk rosnących przy źródle.

5. Obsługa komunikacyjna:

- 1) dojazdy i dojścia od dróg i ulic istniejącego układu komunikacyjnego wsi, drogami transportu rolnego lub jako dojazdy konieczne przez tereny przylegające do terenów rolniczych;
- 2) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej do koryt rowów, w obu stronnych pasach o szerokości 1,5 - 3 m, umożliwiających prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich przebiegu.

**§ 42. 1.** Dla terenów zieleni publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-ZP, 2-ZP, 3-ZP, 4-ZP**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: **zieleni publiczna ZP**;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dopuszcza się na terenach **1-ZP** do **4-ZP** urządzenia rekreacji i wypoczynku do 10 % powierzchni,
- b) dopuszcza się parkingi na terenach: **2-ZP, 3-ZP** w ilości do 4 stanowisk dla samochodów osobowych.

3. Sposób zagospodarowania terenu:

- a) istniejące: **1-ZP, 2-ZP, 3-ZP** i planowane **4-ZP** - skwery urządzone zielenią wysoką (drzewa i krzewy) oraz zielenią niską (trawniki, nasadzenia kwiatowe),
- b) ścieżki, mała architektura (np. źródła uliczne, fontanna, ławki parkowe, kosze, słupy lub tablice ogłoszeniowe, oświetlenie) oraz dopuszczone planem miejsca postojowe,
- c) dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń budowlanych i obiektów towarzyszących, lokalizowanych za zgodą zarządcy terenu w sposób nie kolidujący z zielenią.

4. Dopuszczenia i ograniczenia zainwestowania:

- a) tereny wyłączone spod zabudowy oraz wznoszenia budowli technicznych, np.: masztów reklamowych, zbiorników, wiatraków, wież antenowych lub sygnałowych; dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę terenowych urządzeń rekreacyjnych bez naruszania nasadzeń zieleni,
- b) zakazuje się ustawiania stałych reklam komercyjnych oraz budowy wielkoformatowych tablic reklamowych,
- c) dopuszcza się przewoźne punkty usługowe oraz kontenerowe toalety w obiektach mobilnych, organizowane sezonowo za zgodą zarządcy terenu,
- d) zaleca się stosować nasadzenia zieleni z gatunków pochodzenia rodzimego: zakaz dokonywania wycinki drzew i krzewów w sposób naruszający zasady ochrony przyrody ustalone w przepisach odrębnych.

5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w zakresie obowiązku utrzymania dla terenów: **1-ZP, 2-ZP, 3-ZP** warunków ochrony krajobrazu w strefie „K”, o których mowa w § 13 uchwały

6. Zakaz dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem terenów pod obiekty i urządzenia infrastruktury określone w ust. 3 lit. c.

7. Obsługa komunikacyjna terenów: od ulic Wiejskiej, Stawowej i Błotnickiej.

8. Nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się; dla usytuowania obiektów infrastruktury należy zachować odległości od jezdni ulic określone w przepisach odrębnych.

9. Cechy planowanego zagospodarowania terenu:

- a) wielkość obiektów towarzyszących - wg parametrów ustalonych dla terenowych urządzeń rekreacyjnych,
- b) obszar i wymiary terenów zachować wg rysunku planu.
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 80 % terenu.
- d) zakaz budowy nawierzchni asfaltowych i nierozbieralnych na ścieżkach i parkingach,

- e) zakaz budowy ogrodzeń; dopuszcza się założenie żywopłotów o wysokości nie przekraczającej 2 m od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej z obsługą produkcji rolnej i usługami przy granicy terenów.

**§ 43.** 1. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-ZI, 2-ZI, 3-ZI, 4-ZI, 5-ZI, 6-ZI**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zieleni izolacyjna ZI**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni izolacyjna (ZI) – zakładana na terenach innego przeznaczenia podstawowego jako funkcja uzupełniająca zagospodarowanie terenów położonych:
  - a) przy ul. Strzeleckiej:
    - po południowej stronie ulicy: **3-U, 5-U, 17-MN, 8-MU, 4-MNU**,
    - po północnej stronie ulicy: **1-U, 1-MN, 1-MNU, 1-MU, 10-MU, 2-U**,
  - b) przy planowanej ulicy 8-KDL: teren usług sportowych – boisko **1-US**,
  - c) przy ul. Polnej 2-KDW - teren planowanej zawrotnicy,
- 3) ustala się obowiązek realizacji na terenach **ZI** pasów zieleni i urządzeń tłumiących:
  - a) hałas komunikacyjny od ruchu na drodze krajowej nr 94 względem sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej wsi,
  - b) hałas komunikacyjny od ruchu pociągów na linii kolejowej nr 123 względem sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej wsi,
  - c) hałas od użytkowania boiska sportowego **1-US**, mogący zakłócać w porze dnia funkcję usługi na terenie 1-UO; powinien być tłumiony szpalerami zieleni izolacyjnej zakładanej wzdłuż granic terenu boiska sportowego.

3. Sposób zagospodarowania terenu:

- a) planowane pasy terenu **ZI** urządzone zielenią wysoką lub szpalery (ZI) – drzewa i krzewy lub szpalery nasadzone wielorzędowo jako osłony przeciwhałasowe,
- b) zagospodarowanie uzupełniające:
  - nasypy ziemne o stromych umocnionych skarpach obsadzone zielenią,
  - ekrany akustyczne, jako budowle trwałe, zalecone obsadzenie zielenią pnącą,
- c) dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące, lokalizowane za zgodą zarządcy terenu w sposób nie naruszający zieleni izolacyjnej,
- d) należy uwzględnić ustalenia przepisów odrębnych w zakresie odległości urządzeń tłumiących i zieleni od dróg i kolei.

4. Dopuszczenia i ograniczenia zainwestowania:

- a) tereny wyłączone spod zabudowy oraz wznoszenia budowli technicznych, np.: masztów reklamowych, zbiorników, wiatraków, wież antenowych lub sygnałowych,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę terenowych budowli ekranujących i nasypów ziemnych bez naruszania nasadzeń zieleni,
- c) dopuszcza się zakładanie, konserwację i pielęgnację zieleni izolacyjnej,
- d) zakazuje się ustawiania stałych reklam komercyjnych oraz budowy wielkoformatowych tablic reklamowych,
- e) zaleca się stosować nasadzenia zieleni z gatunków pochodzenia rodzimego; zakaz dokonywania wycinki drzew i krzewów w sposób naruszający zasady ochrony przyrody ustalone w przepisach odrębnych.

5. Warunki ochrony środowiska: ustala się na terenach **ZI**, a także w pasach zieleni izolacyjnej (ZI) na terenach: **3-U, 5-U, 17-MN, 8-MU, 4-MNU** oraz **1-U, 1-MN, 1-MNU, 1-MU, 10-MU, 2-U** - nasadzenia formowanych osłon z drzew i krzewów, budowę wałów ziemnych lub ekranów pozwalających na utrzymanie stwierdzonego pomiarami hałasu komunikacyjnego poniżej poziomu dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów:

- a) **MNU, MU, MN, U** chronionych przez pasy zieleni izolacyjnej **ZI** oraz (ZI),

b) usług oświaty – przedszkole 1-UO, jako zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży chronionej przez pas zieleni izolacyjnej od strony boiska sportowego na terenie 1-US.

6. Zakaz dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem terenów pod obiekty i urządzenia infrastruktury określone w ust. 3 lit. c.

7. Obsługa komunikacyjna - dojazd i dojście:

a) do terenów: **1-ZI, 2-ZI, 3-ZI** od planowanej drogi transportu rolnego 12-Dr i 13-Dr lub przez tereny rolnicze przylegające,

b) do terenów: **4-ZI, 5-ZI, 6-ZI** od ul. Strzeleckiej i ul. Toszeckiej, drogą transportu rolnego 1-Dr oraz przez tereny rolnicze przylegające.

8. Nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się; dla usytuowania na terenach zieleni dopuszczonych obiektów infrastruktury należy zachować odległości od jezdni ulic określone w przepisach odrębnych.

9. Cechy planowanego zagospodarowania terenu:

a) parametry terenowych urządzeń przeciwaustycznych: wg rozwiązań specjalistycznych ustalonych po przeprowadzeniu pomiarów hałasu,

b) lokalizację terenów zieleni izolacyjnej **ZI** i orientacyjną szerokość pasa terenu 15 - 25 m zaleca się zachować wg rysunku planu,

c) dopuszcza się zmianę szerokości pasa zieleni izolacyjnej uwarunkowaną parametrami zieleni lub budowli przeciwhałasowych ustalonymi w projektach budowlanych,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 80 % terenu,

e) ustala się na terenach **ZI** założenie zwartej zieleni izolacyjnej, a ponadto na terenach **1-ZI** do **3-ZI** budowę nasypów ziemnych bądź ekranów tłumiących hałas lub założenie pasów zieleni izolacyjnej wg standardów ustalonych w projektach budowlanych.

**§ 44.** 1. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-ZL, 2-ZL, 3-ZL**, dla planowanych terenów dolesień, oznaczonych symbolami: **1-ZLd, 2-ZLd, 3-ZLd, 4-ZLd, 5-ZLd**, dla planowanych terenów zadrzewień, oznaczonych symbolami: **1-ZLz, 2-ZLz, 3-ZLz, 4-ZLz** oraz istniejącego zadrzewienia **5-ZLz**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenów:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy **ZL**;

2) przeznaczenie podstawowe: dolesienia **ZLd**;

3) przeznaczenie podstawowe: zadrzewienia **ZLz**.

3. Sposób zagospodarowania terenu:

a) istniejące tereny lasów: **1-ZL, 2-ZL, 3-ZL** - utrzymać w dotychczasowym przeznaczeniu i użytkowaniu,

b) planowane tereny dolesień: **1-ZLd, 2-ZLd, 3-ZLd, 4-ZLd, 5-ZLd** - urządzone i nasadzone jako zagospodarowanie gruntów rolnych na cele leśne w wyniku planowanych zmian w układach komunikacyjnych przebiegu trasy drogi krajowej nr 94 oraz modernizacji pierwszorzędnej linii kolejowej,

c) planowane tereny zadrzewień: **1-ZLz** do **4-ZLz** - urządzone i zadrzewione jako zagospodarowanie gruntów rolnych położonych na terenach przylegających do trasy rowu Wf oraz istniejący teren zadrzewienia **5-ZLz**.

4. Dopuszczenia i ograniczenia zainwestowania:

1) ustala się na terenach: **1-ZL, 2-ZL, 3-ZL** prowadzenie, utrzymanie, zakładanie i eksploatację istniejących upraw leśnych oraz na terenach: **1-ZLd, 2-ZLd, 3-ZLd, 4-ZLd, 5-ZLd** zakładanie nowych upraw leśnych, w sposób określony w planach urządzenia lasów sporządzonych wg przepisów odrębnych;

2) kierunkowa trasa drogi krajowej nr 94 przez teren **2-ZL** - teren lasu oraz tereny rolnicze, określona symbolami [KD-GP], stanowi rezerwę pod orientacyjny pas korytarza o szerokości 50 m dla obwodnicy drogi krajowej we wsi Warmątowice z ustalonym w niniejszym planie utrzymaniem dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania tych terenów jako terenów lasów;

3) ustala się na terenach **ZLz** utrzymanie, zakładanie, uprawę i pielęgnację zieleni naturalnej wg zasad ochrony przyrody i prowadzenia gospodarki wodnej, określonych w przepisach odrębnych;

- 4) tereny **ZL** są wyłączone spod zabudowy oraz wznoszenia budowli technicznych nie związanych z gospodarką leśną, takich jak np.: masztów radiowych, wiatraków, a także trwałych budowli rolniczych mogących ograniczyć ustalone planem przeznaczenie terenów **ZLd** i **ZLz**;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę terenowych budowli służących gospodarce leśnej, takich jak np.: wieże antenowe lub sygnałowe, wieże obserwacyjne określone w planach urządzenia lasów;
- 6) dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące, lokalizowane za zgodą zarządcy terenu w sposób nie ograniczający nasadzeń zieleni;
- 7) zaleca się na terenach: **ZL, ZLd, ZLz** stosować nasadzenia zieleni z gatunków pochodzenia rodzimego.

5. Warunki ochrony środowiska: ustala się na terenach: **ZL, ZLd, ZLz** obowiązek stosowania odpowiednich warunków ochrony przyrody i ochrony środowiska, określonych wg przepisów odrębnych.

6. Zakaz dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem terenów pod obiekty i urządzenia infrastruktury określone w ust. 4 pkt 6.

7. Obsługa komunikacyjna terenów: **ZL, ZLd, ZLz** od ulic: Strzeleckiej, Leśnej i Centawskiej od projektowanych dróg transportu rolnego (Dr) oraz przez tereny przylegające.

8. Linie zabudowy: przy usytuowaniu upraw i nasadzeń zieleni oraz lokalizacji obiektów infrastruktury należy zachować odległości od jezdni ulic i dróg oraz od terenów i urządzeń kolejowych określone w przepisach odrębnych.

9. Cechy planowanego zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zmianę granic terenów: **ZL, ZLd, ZLz** wyznaczonych orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi, udokumentowaną parametrami przedsięwzięć na terenach komunikacji i usług, ustalonych w projektach budowlanych,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 90 %.

**§ 45. 1.** Dla terenów obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – ujęcie wody, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-W, 2-W**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **istniejące komunalne ujęcie wody W**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni izolacyjna (ZI) - na terenie przeznaczenia podstawowego jako funkcja uzupełniająca zagospodarowanie terenów W w granicy strefy ochrony bezpośredniej wewnętrznej.

3. Sposób zagospodarowania terenu:

- 1) budynek rezerwowej studni i budowla zbiornika wraz z urządzeniami budowlanymi oraz sieci uzbrojenia podziemnego i kablowe linie energetyczne NN, a także zewnętrzne urządzenia i obiekty towarzyszące wg tras istniejących;
- 2) dopuszcza się przebudowę i odbudowę obiektów studni: **1-W, 2-W** oraz sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego na terenach zabudowanych studni;
- 3) dopuszcza się budowę i prowadzenie nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń budowlanych i obiektów towarzyszących, lokalizowanych za zgodą zarządcy terenu w sposób nie naruszający zieleni izolacyjnej.

4. Dopuszczenia i ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian parametrów technicznych budowli;
- 2) ustala się obowiązek zachowania w należyтым stanie technicznym: budynków, budowli, urządzeń, ogrodzeń na terenach ujęć oraz prowadzenie pielęgnacji zieleni niskiej w granicach terenów studni;
- 3) ustala się utrzymanie ogrodzenia terenów studni w granicach oznaczonych na rysunku planu; zalecana jest jednolita dla terenów wszystkich studni forma metalowego ogrodzenia azurowego oraz stosowanie niskich żywopłotów liściastych; nie dopuszcza się stosowania w ogrodzeniu prefabrykatów żelbetowych i elementów ostro zakończonych;
- 4) zaleca się stosować nasadzenia zieleni z gatunków pochodzenia rodzimego.

5. Warunki ochrony środowiska: ustala się zasady użytkowania terenu i eksploatacji studni pozwalające zachować warunki i ograniczenia określone aktualnymi przepisami odrębnymi obowiązującymi w zewnętrznej pośredniej strefie ochrony ujęcia wody, w obszarze zasobowym komunalnego ujęcia wody, a także zbiornika wód podziemnych.

6. Zakaz dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem terenów

pod obiekty i urządzenia infrastruktury określone w ust. 3 pkt 3.

7. Obsługa komunikacyjna terenów: od ul. Błotnickiej do terenu **1-W** oraz przez przylegający teren **1-UO** do terenu **2-W**.

8. Nieprzekraczalna linia zabudowy: ustala się wg rysunku planu; dla usytuowania lub przebudowy urządzeń infrastruktury należy zachować odległości od jezdni ulicy określone w przepisach odrębnych.

9. Cechy planowanego zagospodarowania terenu:

- a) gabaryty budynku - zachować wg stanu istniejącego, tj. 1 kondygnacja, wysokość do 4 m, dach płaski pulpitowy; zaleca się przebudowę dachu na dwuspadowy z kalenicą prostopadłą do ul. Błotnickiej,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 20 %.

**§ 46.** 1. Dla istniejących terenów stacji transformatorowych, obejmujących: 1 stację wieżową przy ul. Wiejskiej na działce zabudowanej **1-E** oraz 2 stacje słupowe położone odpowiednio przy ul. Błotnickiej i ul. Strzeleckiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2-E**, **3-E**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny i obiekty elektroenergetyki - stacje transformatorowe E**;

2) zagospodarowanie terenu:

- a) ustala się utrzymanie istniejącej stacji w budynku zabytkowym na wydzielonej działce na terenie **1-E**,
- b) ustala się wyznaczenie 2 działek wydzielonych dla docelowej przebudowy istniejących stacji słupowych i usytuowanie 2 stacji kioskowych typu kontenerowego na terenach **2-E** i **3-E**,
- c) tereny stacji transformatorowych od strony ulic i terenów rolnych nieogrodzone, od strony sąsiadujących terenów zabudowanych wydzielone ogrodzeniami działek sąsiednich,
- d) urządzenia budowlane: przyłącza sieciowe ŚN i NN, obecnie napowietrzne, docelowo kablowe, doziemne.

3) rodzaj zabudowy:

- a) istniejąca stacja transformatorowa, na wydzielonej działce na terenie **1-E**, wieżowa,
- b) planowane 2 parterowe stacje transformatorowe, usytuowane na nowych, wydzielonych działkach na terenach: **2-E**, **3-E**.

3. Dopuszczenia i ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się zachowanie formy architektonicznej stacji na terenie **1-E**;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub likwidację stacji słupowych, budowę stacji kontenerowych, wymianę urządzeń elektrycznych stacji oraz podziemnych sieci elektrycznych;
- 3) ustala się zasady dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek **2-E** i **3-E** wg parametrów określonych w projektach budowlanych stacji kontenerowych, lecz o szerokości frontu co najmniej 6 m, przylegającym do ulic: Strzeleckiej lub Błotnickiej.

4. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się w zakresie ochrony budynku zabytkowego stacji istniejącej na terenie **1-E** i obowiązku utrzymania warunków ochrony krajobrazu wsi w strefie „K” na terenie **1-E** wg ustaleń ogólnych, o których mowa w § 12 i 13 uchwały.

5. Obsługa komunikacyjna terenu: dojście i dojazd do stacji **1-E** - istniejącym zjazdem z ul. Wiejskiej, do terenu stacji **2-E** – planowanym zjazdem z ul. Błotnickiej, do terenu stacji **3-E** – planowanym zjazdem z ul. Strzeleckiej – drogą 15-Dr.

6. Cechy planowanej zabudowy na terenach **2-E** i **3-E** ustala się następująco:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
- b) wskaźnik zabudowy terenu: nie ustala się,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 10 %; zalecane wokół granic działki żywoploty o wysokości do 1,5 m,
- d) parametry i cechy zabudowy należy utrzymać wg standardów technologicznych producenta urządzenia; zaleca się budowę stacji jako obiektu kontenerowego.

7. Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) wg oznaczeń na rysunku planu.
- b) frontowy obrys zabytkowego budynku istniejącej stacji trafo na terenie 1-E zachować wg usytuowania istniejącego.
- c) dla usytuowania, budowy lub przebudowy obiektów infrastruktury na terenach 2-E i 3-E należy zachować odległości od jezdni ulic: Strzeleckiej i Błotnickiej określone w przepisach odrębnych.

§ 47. 1. Dla istniejących terenów obsługi komunikacji – obejmujących 2 przystanki autobusowe, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-KS, 2-KS**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny obsługi komunikacji - przystanki autobusowe KS**;
- 2) zagospodarowanie terenu: ustala się utrzymanie istniejących 2 przystanków komunikacji autobusowej, po obu stronach ul. Strzeleckiej, na wydzielonych działkach na terenach: **1-KS, 2-KS**:
  - a) od strony sąsiadujących terenów zabudowanych wydzielone ogrodzeniami działek sąsiednich lub żywopłotem formowanym,
  - b) obiekty towarzyszące i urządzenia budowlane: oświetlenie i kablowe przyłącza sieciowe NN;
- 3) rodzaj zabudowy: istniejące wiaty przystanków na wydzielonych działkach.
 

3. Dopuszczenia i ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenów:

  - 1) ustala się zachowanie lub zmianę formy architektonicznej wiat przystanków;
  - 2) dopuszcza się przebudowę lub wymianę wiat i urządzeń przystanków oraz podziemnych przyłączy elektrycznych;
  - 3) ustala się zakaz dokonywania podziału terenu przystanków.
 

4. Obsługa komunikacyjna terenu - istniejącymi zjazdami z ul. Strzeleckiej.

5. Cechy planowanej zabudowy:

    - a) liczba kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
    - b) wskaźnik zabudowy terenu: nie ustala się,
    - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się; zaleca się przy tylnych granicach działek przystanków nasadzenia żywopłotów o wysokości do 1,5 m,
    - d) parametry i cechy zabudowy należy utrzymać wg współczesnych standardów wyposażenia ulic w obiekty obsługi komunikacji publicznej; ustala się utrzymać formę obu wiat przystanków jako obiektów o jednakowych cechach architektonicznych i funkcjonalnych.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy:

    - a) wg oznaczeń i usytuowania terenów na rysunku planu,
    - b) dla usytuowania, budowy lub przebudowy wiat przystanków zachować odległości od jezdni określone w przepisach odrębnych i uzgodnione z zarządcą drogi.

### Rozdział 3

#### Przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania i parametry terenów komunikacji drogowej

§ 48. 1. Dla terenów komunikacji drogowej, obejmujących odcinki drogi publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1-KDG(Z), 2-KDG(Z), 3-KDG(Z)**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji drogowej - droga klasy głównej KDG(Z)**, jako:
  - a) obecna trasa drogi krajowej nr 94 w ciągu ul. Strzeleckiej- droga i ulica klasy głównej G,
  - b) docelowo, po realizacji obwodnicy wsi Warmatówice - droga i ulica klasy zbiorczej (Z);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: planowane skrzyżowanie jednopoziomowe na terenie **1-KDG(Z)** dla włączenia do obwodnicy drogi krajowej nr 94.

### 3. Sposób zagospodarowania terenu:

- 1) trasę istniejącej drogi krajowej na terenach **1-KDG(Z)** i **2-KDG(Z)** oraz ulicy na odcinku **3-KDG(Z)** należy utrzymać wg istniejącego przebiegu ustalonego na rysunku planu wraz z planowanym skrzyżowaniem jednopoziomowym na terenie **1-KDG(Z)** dla włączenia od południa planowanej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie oraz możliwością włączenia od północy zamierzonej obwodnicy wsi Warmatowice jako docelowej trasy drogi krajowej nr 94;
  - 2) podstawowe parametry i wyposażenie drogi:
    - a) szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających utrzymać wg stanu istniejącego, planowanego lub zmierzonego:
      - dla odcinka oznaczonego **1-KDG(Z)** z planowanym skrzyżowaniem jednopoziomowym dla włączenia:
      - - od południa – pasa drogowego planowanej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie ok. 50 m,
      - - od północy – z możliwością włączenia zamierzonej obwodnicy wsi Warmatowice z korytarzem drogowym ok. 50 m,
      - dla odcinka oznaczonego **2-KDG(Z)** do 23 m,
      - dla odcinka oznaczonego **3-KDG(Z)** do 20 m,
    - b) podstawowe elementy przekroju poprzecznego drogi **1-KDG(Z)** i **2-KDG(Z)** oraz ulicy **3-KDG(Z)** utrzymać wg stanu istniejącego:
      - 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości ok. 10,5 m i utwardzone pobocza drogi,
      - chodniki obustronne - w przekroju ulicznym,
      - korona drogi, skarpy i rowy odwadniające - w przekroju drogowym,
      - zatoki przystanków autobusowych oznaczone symbolem KS,
    - c) skrzyżowanie drogi z planowaną południową obwodnicą miasta Strzelce Opolskie należy realizować w oparciu o projekt budowlany uwzględniający ustalenia planu i zamierzenia docelowe w zakresie modernizacji drogi krajowej,
    - d) wyposażenie w infrastrukturę: oświetlenie i kanalizacja opadowa odcinka ulicznego;
  - 3) pas drogowy o szerokościach określonych w pkt 2 lit. a przeznacza się:
    - obecnie - na utrzymanie drogi krajowej nr 94 o funkcjach drogi głównej tranzytowej w klasie „G” oraz jako ulicy obsługującej obszar wsi,
    - docelowo - po realizacji we wsi Warmatowice obwodnicy drogi krajowej nr 94, na potrzeby związane z modernizacją i utrzymaniem drogi zbiorczej w klasie „Z” o funkcji obsługi ruchu lokalnego w obszarze wsi;
  - 4) ustala się utrzymanie istniejących skrzyżowań ulic: Leśnej, Centawskiej, Wiejskiej i Połnej oraz utrzymanie istniejących zjazdów bezpośrednich obsługujących zabudowę istniejącą;
  - 5) dopuszcza się realizację nowych zjazdów od ulicy Strzeleckiej przez wewnętrzne ulice i ciągi pieszo-jezdne KDW przylegające do pasa drogowego dla obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - 6) należy dokonać wzdłuż pasa drogowego, na terenach ZI, nasadzenia zieleni wysokiej lub żywopłoty o wysokości do 6 m, a w przypadkach uzasadnionych badaniami akustycznymi przeprowadzonymi na terenach zabudowy mieszkaniowej w pasie do 50 m od jezdni ulicy KDG(Z), zaleca się założenie ekranów dźwiękochłonnych w miejscach stwierdzonego pomiarami przekroczenia poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych.
- ### 4. Nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla planowanej nowej zabudowy w odległości 10 m i 15 m od istniejących linii rozgraniczających ul. Strzelecką i ul. Toszecką oraz odpowiednio do ustaleń rysunku planu,
  - 2) dopuszcza się utrzymać istniejące budynki wg stanu obrysów frontów istniejącej zabudowy; dopuszcza się przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków usytuowanych bliżej niż nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w pkt 1 w uzgodnieniu z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Warunki ochrony środowiska: ustala się dla terenów: **1-KDG(Z)**, **2-KDG(Z)** i **3-KDG(Z)** – w przypadku

potwierdzonej pomiarami konieczności zastosowania zabezpieczeń akustycznych wzdłuż pasa drogowego na terenach ZI – wykonanie nasadzenia formowanych osłon z drzew i krzewów, budowę wałów ziemnych lub ekranów, pozwalających na granicy przyległych i sąsiednich terenów mieszkaniowych, położonych na południe od obecnej trasy drogi krajowej nr 94, na utrzymanie hałasu komunikacyjnego poniżej poziomu dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych.

**§ 49.** 1. Dla terenów komunikacji drogowej, obejmujących istniejące odcinki drogi publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1-KDZ, 2-KDZ**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji drogowej - droga klasy zbiorczej KDZ**, jako ulica i droga klasy zbiorczej Z w ciągu istniejącej drogi gminnej w przebiegu ul. Centawskiej:
  - a) planowana jako ulica **1-KDZ** do skrzyżowania z linią kolejową nr 132 na terenach zamkniętych KK i nowym jednopoziomowym przejazdem strzeżonym,
  - b) planowana jako droga **2-KDZ** do wsi Centawa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: docelowo na odcinku **2-KDZ** most drogowy z podjazdami nad zamierzoną obwodnicą drogi krajowej nr 94, na terenach rezerwy korytarza komunikacyjnego 3-R[KD-GP] i 4-R[KD-GP], jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, realizowanym w trybie określonym odrębnie.

3. Sposób zagospodarowania terenu:

1) podstawowe parametry drogi:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających planowanej ulicy 1-KDZ - najmniejsza 12 m, drogi 2-KDZ - zalecana 15 m,
- b) podstawowe elementy przekroju poprzecznego drogi (docelowo):
  - 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości 2 - 3 m, utwardzone pobocza o szerokości co najmniej 1m,
  - ścieżka rowerowa jednostronna,
  - korona drogi, skarpy i rowy odwadniające – w przekroju drogowym,
  - obustronne chodniki – w przekroju ulicznym,

c) wyposażenie w infrastrukturę: oświetlenie podjazdów i mostu oraz kanalizacja opadowa;

- 2) pas drogowy o szerokościach określonych w pkt 1 lit. a przeznacza się na docelowe potrzeby związane z budową, modernizacją i utrzymaniem drogi;
- 3) włączenie ulicy **1-KDZ** do ulicy Strzeleckiej na odcinku 3-KDG(Z), jako drogi krajowej nr 94 w obecnym jej przebiegu, należy utrzymać jako skrzyżowanie jednopoziomowe;
- 4) dopuszcza się utrzymanie i realizację nowych zjazdów dla obsługi komunikacyjnej terenów i działek bezpośrednio przyległych do istniejącej trasy ul. Centawskiej planowanej w przekroju ulicy, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się dla planowanej zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej planowanej ulicy 1-KDZ.

**§ 50.** 1. Dla terenów komunikacji drogowej, obejmujących drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1-KDL, 2-KDL, 3-KDL, 4-KDL, 5-KDL, 6-KDL, 7-KDL, 8-KDL, 9-KDL**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji drogowej – drogi klasy lokalnej KDL**, jako ulice i drogi klasy lokalnej L w ciągach istniejących ulic i dróg gminnych:
  - a) ul. Wiejska - oznaczona symbolem **1-KDL** jako ulica w istniejącym pasie o zmiennej szerokości 10 – 12 m,
  - b) ul. Olszowska - oznaczona symbolami: **2-KDL, 3-KDL** jako ulica w planowanym pasie o szerokości do 12 m oraz: **4-KDL, 5-KDL** jako droga w istniejącym pasie o szerokości do 10 m,
  - c) ul. Błotnicka - oznaczona symbolami: **6-KDL** jako ulica w planowanym pasie o szerokości do 12 m i **7-KDL** jako droga w istniejącym pasie o szerokości do 10 m.



- d) planowane drogi: **8-KDL** jako ulica w planowanym pasie o szerokości do 12 m i **9-KDL** jako droga w istniejącym pasie o szerokości do 6 - 10 m;
- 2) funkcja ulic: **1-KDL, 2-KDL, 3-KDL, 6-KDL, 8-KDL** i dróg: **4-KDL, 5-KDL, 7-KDL, 9-KDL** – lokalne ciągi komunikacyjne obsługujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz tereny rolnicze.
3. Sposób zagospodarowania terenu: trasy ulic wymienionych w ust. 2 pkt 1, utrzymuje się bez zmian w istniejących lub ustala się w planowanych pasach ulic:
- 1) podstawowe parametry drogi:
- a) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających ulic lub dróg określonych w ust. 2 pkt 1 należy zachować wg wyżej określonych wymiarów oraz wg oznaczeń na rysunku planu,
  - b) podstawowe elementy przekroju poprzecznego ulicy (docelowo):
    - 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości 2-3 m,
    - chodniki obustronne,
    - ścieżka rowerowa jednostronna,
  - c) podstawowe elementy przekroju poprzecznego drogi (docelowo):
    - 1 jezdnia o szerokości 5,5 - 6 m,
    - w koronie drogi pobocza o szerokości co najmniej 0,5 m,
    - rowy odwadniające;
- 2) wyposażenie ulic w infrastrukturę: oświetlenie oraz kanalizacja opadowa;
- 3) pas drogowy o szerokościach określonych w ust. 2 pkt 1 przeznacza się docelowo na potrzeby związane z budową, modernizacją i utrzymaniem drogi;
- 4) zaleca się dokonać nasadzenia zieleni wysokiej lub żywopłoty w pasach drogowych dróg;
- 5) ustala się realizację nowych zjazdów dla obsługi komunikacyjnej terenów i działek bezpośrednio przyległych do planowanych tras ulic i dróg oraz utrzymanie wjazdów istniejących na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

4. Linie zabudowy:

- 1) ustala się obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanej zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej planowane drogi KDL lub 14 m od osi pasa drogowego tych ulic (dot. ul. Błotnickiej **6-KDL**) lub wg oznaczeń określonych na rysunku planu;
- 2) ustala się obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanej zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej istniejące ulice KDL, 5 m - od ul. Wiejskiej **1-KDL** lub wg oznaczeń określonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się utrzymać istniejące budynki wg stanu obrysów frontów istniejącej zabudowy; dopuszcza się przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków usytuowanych bliżej niż nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w pkt 1 i 2 w uzgodnieniu z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 51. 1.** Dla terenów komunikacji drogowej, obejmujących istniejące drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-KDD, 2-KDD**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji drogowej – drogi klasy dojazdowej KDD**, jako ulice klasy dojazdowej D w ciągach istniejących dróg gminnych:
- a) ul. Polna - oznaczona symbolem **1-KDD** jako ulica w istniejącym przebiegu i pasie o szerokości do 9 m,
  - b) ulica oznaczona symbolem **2-KDD** jako ulica w istniejącym przebiegu i planowanym pasie o szerokości do 8m;
- 2) funkcja ulic: **1-KDD, 2-KDD** – drogi gminne jako lokalne ciągi komunikacyjne obsługujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy MNU, MU, MN oraz bezpośredniego ich otoczenia.

### 3. Sposób zagospodarowania terenu:

- 1) trasy ulic wymienionych w ust. 2 pkt 1 utrzymuje się bez zmian w istniejących pasach ulic;
- 2) podstawowe parametry ulicy:
  - a) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających ulic określonych w ust. 2 pkt 1 należy zachować wg wyżej określonych wymiarów i wg oznaczeń na rysunku planu.
  - b) podstawowe elementy przekroju poprzecznego ulicy (docelowo):
    - 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości 5 - 6 m,
    - chodniki obustronne;
- 3) wyposażenie ulic w infrastrukturę: oświetlenie oraz kanalizacja opadowa;
- 4) pas drogowy ulicy o szerokościach określonych w ust. 2 pkt 1 przeznacza się na potrzeby związane z budową, modernizacją i utrzymaniem ulicy;
- 5) ustala się realizację nowych zjazdów dla obsługi komunikacyjnej terenów i działek bezpośrednio przyległych do planowanych tras ulic oraz utrzymanie wjazdów istniejących na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

### 4. Linie zabudowy:

- 1) ustala się obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanej zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ul. Polną **1-KDD** lub 10,5 m od osi pasa drogowego tej ulicy;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanej zabudowy przy ulicy **2-KDD** w odległościach co najmniej 10 m dla zabudowy 23-MN i 6 m dla zabudowy 22-MN lub wg oznaczeń na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się utrzymać istniejące budynki wg stanu obrysów frontów zabudowy; dopuszcza się przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków usytuowanych bliżej niż nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w pkt 1 i 2 w uzgodnieniu z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 52. 1.** Dla terenów komunikacji drogowej, obejmujących istniejącą i planowane ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1-KDW**, **2-KDW**, **3-KDW** oraz istniejące i planowane ulice wewnętrzne pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami: **4-KDW**, **5-KDW**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

### 2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji drogowej – drogi wewnętrzne KDW**, jako **ulice wewnętrzne** oraz **ulice wewnętrzne pieszo-jezdne** klasy dojazdowej D:
  - a) ulica oznaczona symbolem **1-KDW** jako ulica w istniejącym przebiegu do zespołu folwarcznego 1-RU.
  - b) planowane ulice oznaczone symbolami: **2-KDW** do **5-KDW** dla obsługi dojazdów do planowanych działek budowlanych;
- 2) funkcja ulic wewnętrznych: istniejąca **1-KDW** i planowane ulice: **2-KDW**, **3-KDW** - nie stanowiące własności gminnej, jako wewnętrzne ulice komunikacyjne obsługujące ośrodek obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym RU, tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej MN oraz teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW;
- 3) funkcja ulic wewnętrznych pieszo-jezdnych: **4-KDW**, **5-KDW** – nie stanowiące własności gminnej, jako wewnętrzne ciągi dojazdowe, istniejące lub planowane dojścia i dojazdy, obsługujące bezpośrednimi zjazdami tereny istniejącej i planowanej zabudowy na terenach: MNU, U, MN i MU.

### 3. Sposób zagospodarowania terenu:

- 1) trasy ulic wymienionych w ust. 2 pkt 1:
  - a) utrzymuje się istniejący pas ulicy **1-KDW** wg oznaczenia na rysunku planu,
  - b) ustala się pas o szerokości 10 m dla ulicy **2-KDW**,
  - c) ustala się pas o szerokości 12 m dla ulicy **3-KDW**.
  - d) ustala się orientacyjne pasy ulic pieszo-jezdnych o szerokości 8 m dla ulic: **4-KDW**, **5-KDW**; w przypadkach uzasadnionych w projekcie zagospodarowania terenu dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogi

dojazdowej do 6 m;

2) podstawowe parametry ulicy:

- a) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających ulic określonych w ust. 3 pkt 1 należy zachować wg wyżej określonych wymiarów i oznaczeń na rysunku planu.
- b) podstawowe elementy przekroju poprzecznego wewnętrznej ulicy dojazdowej:
  - 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości 5 - 6 m. zawrotnica na końcu dojazdu wg oznaczenia na rysunku planu,
  - chodniki obustronne lub bezpieczniki,
- c) podstawowe elementy przekroju poprzecznego wewnętrznej ulicy pieszo-jezdnej:
  - 1 jezdnia z 1 pasem ruchu o szerokości 3,5 – 4,5 m, przy wlotach mijanki 6 m; zawrotnica na końcu dojazdu wg oznaczenia na rysunku planu,
  - zieleń w formie pasa żywopłotu o szerokości 1 m i wysokości do 3 m od strony ul. Strzeleckiej;

3) wyposażenie w infrastrukturę stosownie do potrzeb: oświetlenie oraz kanalizacja opadowa;

4) pas drogowy ulic o szerokościach określonych w ust. 3 pkt 1 przeznacza się na potrzeby związane z budową, modernizacją i utrzymaniem ulicy;

5) ustala się realizację nowych zjazdów dla obsługi komunikacyjnej terenów i działek bezpośrednio przyległych do planowanej trasy ulic oraz utrzymanie wjazdów istniejących w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządę lub właściciela drogi.

4. Linie zabudowy:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanej zabudowy w odległości co najmniej 5 m od linii rozgraniczającej istniejącą ulicę wewnętrzną **1-KDW** lub w linii zabudowy istniejących budynków na terenach: 3-MW, 9-MN, wg oznaczeń na rysunku planu;

2) ustala się obowiązujące linie zabudowy dla planowanej zabudowy przy ulicach: **2-KDW, 3-KDW** w odległości 5 m od linii rozgraniczającej planowane ulice wewnętrzne, wg oznaczeń na rysunku planu;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanej zabudowy przy ulicach pieszo-jezdnych: **4-KDW, 5-KDW** w odległości co najmniej 15 m od linii rozgraniczającej ul. Strzelecką lub wg oznaczeń na rysunku planu dla terenów: 1-U, 1-MN, 1-MNU, 1-MU, 3-MNU.

**§ 53. 1.** Dla terenów komunikacji drogowej, obejmujących istniejące ulice pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1-KDY, 2-KDY, 3-KDY, 4-KDY, 5-KDY**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji drogowej – drogi dojazdowe KDY**, jako ulice pieszo-jezdne Y:

- a) ul. Leśna - oznaczona symbolem **1-KDY** jako ulica pieszo-jezdna w istniejącym przebiegu,
- b) ul. Stawowa - oznaczona symbolami: **2-KDY, 3-KDY** jako ulica pieszo-jezdna w istniejącym przebiegu,
- c) ul. Wiejska - oznaczona symbolem **4-KDY** jako ulica pieszo-jezdna w istniejącym przebiegu,
- d) ulica oznaczona symbolem **5-KDY** jako ulica pieszo-jezdna w istniejącym przebiegu;

2) funkcja ulic: jako istniejące ulice, stanowiące własność gminną, obsługujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy U, MN, MU, MW oraz bezpośredniego ich otoczenia.

3. Sposób zagospodarowania terenu:

1) trasy istniejących ulic wymienionych w ust. 2 pkt 1 utrzymuje się bez zmian w istniejących pasach ulic,

2) podstawowe parametry ulic:

- a) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających ulic określonych w ust. 2 pkt 1 należy zachować wg oznaczeń rysunku planu,
- b) podstawowe elementy przekroju poprzecznego ulicy (docelowo):

- szerokość ulicy pieszo – jezdnej w liniach rozgraniczających 3 - 5 m lub wg oznaczeń na rysunku planu.
  - 1 jezdnia z 1 lub 2 pasami ruchu o szerokości odpowiednio: 2,5 - 4,5 m,
  - zalecane obustronne bezpieczniki;
- 3) wyposażenie ulic w infrastrukturę: oświetlenie oraz kanalizacja opadowa.
  - 4) pas drogowy ulicy o szerokościach określonych w ust. 3 pkt 2 przeznacza się na potrzeby związane z budową, modernizacją i utrzymaniem ulicy;
  - 5) ustala się utrzymanie wjazdów istniejących oraz realizację nowych zjazdów dla obsługi komunikacyjnej terenów i działek bezpośrednio przyległych do planowanej trasy ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
4. Linie zabudowy:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych lub rozbudowywanych budynków w odległości co najmniej 5 m, licząc od granicy działki przylegającej do ulicy KDY lub wg oznaczeń na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się utrzymać istniejące budynki wg stanu obrysów frontów istniejącej zabudowy; dopuszcza się przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków usytuowanych bliżej niż nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w pkt 1 w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w oparciu o przepisy odrębne.

**§ 54.** 1. Dla terenów rolniczych, obejmujących istniejące i planowane drogi transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1-Dr, 2-Dr, 3-Dr, 4-Dr, 5-Dr, 6-Dr, 7-Dr, 8-Dr, 9-Dr, 10-Dr, 11-Dr, 12-Dr, 13-Dr, 14-Dr, 15-Dr**, ustala się niżej określone przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze - **drogi transportu rolnego Dr**, w istniejących i planowanych przebiegach,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi dojazdowe, gospodarcze, dojazdy do pól i gospodarstw nie wydzielone z terenów rolniczych (Dr);
- 3) funkcja dróg: drogi transportu rolnego w układzie obsługującym tereny oznaczone symbolami: R, MNU, RU, ZI, U, MU – jako istniejące lub planowane wydzielone drogi na gruntach rolnych, stanowiące własność gminną lub drogi dojazdowe nie wydzielone z nieruchomości rolniczych, stanowiące własność prywatną lub spółdzielczą.

3. Sposób zagospodarowania terenu:

- 1) drogi transportu rolnego **Dr**, jako przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające (Dr) dla istniejących i planowanych dróg transportu rolnego, dróg gospodarczych oraz dojazdów do pól i gospodarstw;
- 2) szerokość drogi transportu rolnego w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - zmienna w zależności od możliwości terenowych i istniejących wydzieleń geodezyjnych;
- 3) trasy dróg istniejących i planowanych wg ustaleń na rysunku planu.

4. Linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych lub rozbudowywanych budynków lub budowli rolniczych w odległości co najmniej 6 m, licząc od granicy działki przylegającej do drogi Dr lub wg oznaczeń na rysunku planu.

## DZIAŁ V. PRZEPISY KOŃCOWE

### Rozdział 1

#### Ustalenia końcowe

**§ 55.** W granicach terenów objętych planem tracą moc obowiązującą:

1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94” uchwalony Uchwałą Nr XLVIII/419/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 sierpnia 2006r. w obszarze oznaczonym na rysunku planu.
2. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla terenów zabudowy mieszkaniowej (byłe szkoły) we wsiach: Osiek, Warmątowice, Grodzisko, Kalinów, Kalinowice” uchwalona Uchwałą Nr V/23/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 stycznia 2003r. w obszarze oznaczonym na rysunku planu.

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 57. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Strzelce Opolskie.

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



**Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Strzelcach Opolskich**

**Tereza Smoleń**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Warmątowice został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 18 marca 2009r. do 17 kwietnia 2009r.; uwagi i wnioski można było składać w terminie do 4 maja 2009r.; dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 3 kwietnia 2009r.

**§ 2.** W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, jak również dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, w wyznaczonym terminie do 4 maja 2009r. wpłynęły na piśmie cztery uwagi złożone:

- a) w dniu 26 marca 2009r. przez Panią Luzie Haiduk i Pana Petera Haiduk – (adres w aktach sprawy) – w sprawie braku ich zgody na prowadzenie planowanej ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2-KDW, przez działkę gruntową nr 337/2, stanowiącą ich własność,
- b) w dniu 2 kwietnia 2009r. przez Pana Damiana Macioszek i Panią Luizę Macioszek – (adres w aktach sprawy) – w sprawie braku ich zgody na prowadzenie planowanej ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2-KDW, przez działkę gruntową nr 336/5, stanowiącą ich własność,
- c) w dniu 10 kwietnia 2009r. przez Pana Jerzego Wolnik – (adres w aktach sprawy) – w sprawie braku jego zgody na dojazd do planowanych budynków mieszkalnych na działce nr 139/1, stanowiącej jego własność, od ulicy pieszojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5-KDY, usytuowanej na południe od działki, wnosząc o dojazd od strony północnej do ww działki obok istniejącego budynku mieszkalnego,
- d) w dniu 4 maja 2009r. przez Państwa Agnieszkę i Dariusza Janic – (adres w aktach sprawy) – w sprawie zmiany ustaleń projektu planu w zakresie przeznaczenia działek nr 128 i 409/2, stanowiących ich własność, proponując nowe przeznaczenie terenu na usługi naprawy samochodów osobowych - blacharstwo oraz budynek mieszkalny dla właścicieli.

**§ 3.** Uwzględnia się w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Warmątowice uwagi wymienione w § 2

- a) litera a – przez dokonanie zmiany układu planowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej jako 2-KDW, rezygnując z jej połączenia z ulicą Polną oznaczoną jako 1-KDD oraz kończąc planowaną ulicę zawrotnicą na terenie części działek nr 338 i 339,
- b) litera b – przez dokonanie zmiany układu planowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej jako 2-KDW, rezygnując z jej połączenia z ulicą Polną oznaczoną jako 1-KDD oraz kończąc planowaną ulicę zawrotnicą na terenie części działek nr 338 i 339,
- c) litera c – przez zaplanowanie na działce nr 139/1 dojazdu wewnętrznego oznaczonego jako (KDW) od strony północnej,
- d) litera d – poprzez zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: 6-MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i 4-KDW - teren ulicy dojazdowej - na 5-U - teren zabudowy usługowej dla lokalizacji warsztatu samochodowego i część terenu 17-MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji budynku mieszkalnego właścicieli.

**Przewodnicząca Rady Miejskiej**



**ROZSTRZYGNĘCIE 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Lista inwestycji o znaczeniu lokalnym, zapisanych w planie jako zadania własne gminy.**

1. W zakresie układu komunikacyjnego:

- a) budowa ulicy klasy lokalnej na odcinku o długości około 150mb oznaczonej symbolem 8-KDL,
  - b) budowa ulicy klasy lokalnej na odcinku o długości około 100mb oznaczonej symbolem 7-KDL.
2. W zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej: budowa sieci i obiektów uzbrojenia wodno-kanalizacyjnego o długości około 750mb wzdłuż ulic oznaczonych symbolami: 7-KDL, 8-KDL, 2-KDW i 3-KDW.

3. W zakresie pozostałych inwestycji o charakterze publicznym:

- a) budowa boiska sportowego o powierzchni około 1 ha na terenie oznaczonym symbolem 1-US,
- b) urządzenie terenów zieleni publicznej o powierzchni około 800 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem 4-ZP.

**§ 2. Prognozowane wydatki na poszczególne zadania.**

Lp.	Wyszczególnienie	Szacowany koszt
1.	<b>Koszty rozbudowy układu komunikacyjnego:</b>	
	-ulica 7-KDL	60.000 zł
	-ulica 8-KDL	90.000 zł
2.	<b>Budowa urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę i przesyłania ścieków:</b>	
	-sieci wodociągowej	300.000 zł
	-sieci kanalizacji sanitarnej	525.000 zł
	-sieci kanalizacji deszczowej	675.000 zł
3.	<b>Zagospodarowanie terenów publicznych:</b>	
	-budowa boiska z sztuczną murawą i zapleczem socjalnym	400.000 zł
	-zagospodarowanie terenu zieleni publicznej	15.000 zł
	<b>ŁĄCZNE NAKŁADY INWESTYCYJNE</b>	<b>2.065.000 zł</b>

**§ 3. Sposoby realizacji.**

1. Rozbudowa układu komunikacyjnego: w ramach realizacji ulic należy przewidzieć realizację jezdni szerokości około 6mb wraz z konieczną infrastrukturą techniczno-sanitarną

- termin realizacji: 2010+2020r.

2. Budowa urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę i przesyłania ścieków: powinna być realizowana równoległe z budową układu komunikacyjnego

- termin realizacji: 2010+2020r.



3. Budowa boiska sportowego: powinna być realizowana w momencie pozyskania korzystnego finansowania ze środków publicznych

- termin realizacji: 2010+2020r.

#### § 4. Zasady finansowania.

1. Do finansowania zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, należy stosować montaż finansowy, na który będą się składać:

- a) środki własne.
- b) fundusze strukturalne,
- c) kredyty preferencyjne.
- d) środki prywatne,
- e) kredyty komercyjne.

2. Dopuszcza się możliwość zmiany ustaleń zawartych w niniejszym załączniku, jeżeli względy formalne i interes gminy będą tego wymagały.



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XLIII/371/10  
Rady Miejskiej w Strzelcach  
Opolskich  
z dnia 27 stycznia 2010 r.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

wieś WARMATOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STRZELCE OPOLSKIE WE WSI WARMATOWICE  
RYSUNEK PLANU - SKALA 1 : 1000



