

UCHWAŁA NR LXIII/497/2023
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 25 stycznia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), w związku z Uchwałą Nr XL/331/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. i Uchwałą Nr LV/449/2022 z dnia 28 września 2022 r.

2. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach ewidencyjnych wsi Kadłub.

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

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) wymiar określający w metrach odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej;
- 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 9) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, wraz z numerem;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 11) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 12) granica strefy ochrony sanitarnej 50 m od istniejącego cmentarza;
- 13) granica strefy ochrony sanitarnej 150 m od istniejącego cmentarza;

- 14) ujęcie wody podziemnej;
- 15) tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody podziemnej w Kadłubie;
- 16) granica terenu zamkniętego - kolejowego;
- 17) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 18) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 19) korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym - dolina rzeki Chrzastawa;
- 20) stanowiska chronionych i rzadkich gatunków roślin i zwierząt wraz z oznaczeniem: Ww, Ks, Ro, Wg, Pc, Cb, Pi, Tc;
- 21) siedliska przyrodnicze o kodzie: 6510 - Niżowe łąki użytkowane ekstensywnie, 7140 - Torfowiska przejściowe i trzęsawiska, 9110 - Kwaśne buczyny, 9170 - Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, 9190 - Kwaśne dąbrowy, 91E0 - Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe;
- 22) granica obszaru o cechach stanowiska dokumentacyjnego - wydmy piaszczyste;
- 23) granica obszaru o cechach użytku ekologicznego - śródleśne bagna;
- 24) pomniki przyrody.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica obszaru położonego w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie”;
- 3) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** - dach o symetrycznie nachylonych głównych połaciach dachowych, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 2) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **infrastruktura techniczna** - podziemne, naziemne i nadziemne obiekty, sieci i urządzenia dystrybucyjne służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia określająca minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat, budowli rolniczych oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od linii rozgraniczających teren; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych - o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze - o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy - o nie więcej niż 0,8 m;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku przeznaczenia podstawowego lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren; nie dotyczy to takich elementów jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, zadaszenie wejścia do budynku, schody zewnętrzne; w stosunku do pozostałych budynków linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) **obiekty i urządzenia towarzyszące** - urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, wiaty, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;
- 7) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie określone dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej jak i terenu inwestycji, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty;

- 9) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 10) **stawka procentowa** - jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **teren** - fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 12) **usługi podstawowe** - usługi nienależące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujące: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, edukacyjne i szkoleniowe, najmu i pośrednictwa, prawne, projektowe i poligraficzne, usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie, jubilerskie, kosmetyczne i krawieckie, naprawa obuwia oraz urządzeń gospodarstwa domowego i sprzętu elektronicznego), usługi zdrowia, opieki i opieki społecznej, usługi sportu i rekreacji, usługi finansowe (agencje pocztowe i doradztwo finansowe) oraz biura;
- 13) **usługi ponadpodstawowe** - usługi obejmujące: hotelarstwo, handel hurtowy, obsługę i naprawę pojazdów mechanicznych, transport;
- 14) **usługi rzemiosła** - działalność gospodarcza nie zaliczana do usług podstawowych i ponadpodstawowych, w zakresie wytwórstwa i napraw w branży budowlanej, stolarskiej, kamieniarskiej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej;
- 15) **usługi użyteczności publicznej** - należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, ratownictwa, obsługi komunikacji publicznej, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pocztowe, a także biura - obiekty konferencyjne i szkoleniowe;
- 16) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - określony procentowo stosunek powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej;
- 17) **wysokość zabudowy:**
- wysokość budynków zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,
 - odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu.

§ 4. 1. Określa się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenów** wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- U** - tereny zabudowy usługowej;
- PU** - teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- R** - tereny rolnicze;
- RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- RZ** - tereny trwałych użytków zielonych;
- ZN** - tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- ZP** - tereny zieleni urządzonej;

- 13) **ZC** - teren cmentarza;
- 14) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) **KDG** - tereny dróg publicznych - drogi klasy głównej;
- 16) **KDZ** - teren drogi publicznej - droga klasy zbiorczej;
- 17) **KDL** - tereny dróg publicznych - drogi klasy lokalnej;
- 18) **KDD** - tereny dróg publicznych - drogi klasy dojazdowej;
- 19) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 20) **KDR** - tereny dróg transportu rolnego i leśnego;
- 21) **KDZL** - teren drogi transportu leśnego;
- 22) **KDX** - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 23) **KX** - tereny ciągów pieszych i placów publicznych;
- 24) **KS** - teren parkingu i garaży;
- 25) **KK** - tereny komunikacji kolejowej;
- 26) **E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 27) **W** - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 28) **K** - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 29) **T** - teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja.

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

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

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

- 1) dla istniejących budynków oraz ich części usytuowanych niezgodnie z linią zabudowy, a także posiadających inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu oraz szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 3) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z wyjątkiem budynków;
- 4) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 1.

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

- 1) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **RU1**, **RU2** i **PU** nakazuje się zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - b) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - d) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów,
 - e) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 pkt 5;

2) obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, wyznaczonego Uchwałą Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2017 r. poz. 414 i 1675), w zasięgu którego odpowiednie zakazy i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów określa wyżej wymieniona uchwała, w tym zakazuje:

- a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
 - c) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 3) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem linii kolejowej,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć polegających na budowie dróg, infrastruktury technicznej, linii kolejowej, zbiorników retencyjnych i elektrowni wodnych,
 - chowu i hodowli zwierząt zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 4) zakazuje się na obszarze objętym planem:
- a) lokalizacji biogazowni,
 - b) składowania i magazynowania materiałów sypkich luzem, w tym kruszyw i opału, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza,
 - c) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
 - d) lokalizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć i elektrowni wiatrowych,
 - e) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

2. Ustanawia się korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym - dolina rzeki Chrząstawa, na obszarze którego:

- 1) nakazuje się zachowanie pasów roślinności, w tym zadrzewień śródpolnych, wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków i dróg;
- 2) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych, szklarni i budynków gospodarczych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
- 3) dopuszcza się zadrzewienia i zalesienia gatunkami rodzimymi, zgodnie z roślinnością potencjalną i cechami siedliska, w tym zielenią łągową;
- 4) zakazuje się prowadzenia działań mogących przerwać ciągłość korytarza ekologicznego.

3. Ustanawia się obszar o cechach stanowiska dokumentacyjnego - wydmy piaszczyste, dla którego:

- 1) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w tym eksploatacji powierzchniowej;
- 2) nakazuje się zachowanie roślinnych zbiorowisk wydmowych.

4. Ustanawia się obszar o cechach użytku ekologicznego - śródleśne bagna, stanowiący łąki wilgotne, łąkowe, z cennymi stanowiskami roślinnymi, na obszarze którego:

- 1) zakazuje się zmiany stosunków wodnych w sposób prowadzący do odwadniania terenu;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków oraz zbiorników wodnych, w tym szczególnie zabudowy technicznej brzegów;
- 3) zakazuje się likwidacji zadrzewień nadwodnych, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

- 4) zakazuje się zalesiania;
- 5) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem budowy lub przebudowy dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz budowli hydrotechnicznych;
- 6) zakazuje się prowadzenia robót budowlanych, robót ziemnych i innych działań mogących spowodować trwałe zmiany naturalnych warunków siedliskowych obszaru;
- 7) nakazuje się zachowanie śródpolnych oczek wodnych, podmokłości i zabagnień oraz zwiększania małej retencji poprzez zachowanie lub odtwarzanie siedlisk hydrogenicznych.

5. Na rysunku planu oznaczono lokalizację:

- 1) chronionych siedlisk przyrodniczych o kodzie: 6510 - Niżowe łąki użytkowane ekstensywnie, 7140 - Torfowiska przejściowe i trzęsawiska, 9110 - Kwaśne buczyny, 9170 - Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, 9190 - Kwaśne dąbrowy, 91E0 - Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, dla których obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stanowisk rzadkich i chronionych roślin oznaczonych: Ww, Ks, Ro, Wg, Pc, Cb, Pi, Tc, dla których obowiązuje utrzymanie stanu istniejącego - zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pomników przyrody - dęby szypułkowe występujące na stanowiskach pod nr: 277 i 278, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu, dla których zgodnie z Rozporządzeniem Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Op. z 2005 r. Nr 72, poz. 2231 z późn. zm.) szczególnym celem ochrony jest zachowanie w stanie najmniej zmienionym - zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Zasady kształtowania krajobrazu** ustalono:

- 1) w § 5, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) w § 7, poprzez uwzględnienie wymogów i określenie zasad ochrony zabytków nieruchomych;
- 3) w ustaleniach szczegółowych uchwały, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym planem znajdują się następujące zabytki nieruchome objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:
 - a) rządcówka w zespole dworsko-folwarcznym, XIX w., ul. Wodna 11, dz. ozn. nr ewid. gruntu 1471, nr rej. zabytków 1045/65 z dnia 02.06.1965 r.,
 - b) czworak w zespole dworsko-folwarcznym, XIX w., ul. Wodna 15, dz. ozn. nr ewid. gruntu 1157, nr rej. zabytków 1045/65 z dnia 02.06.1965 r.,
 - c) czworak w zespole dworsko-folwarcznym, XIX w., ul. Wodna 9, dz. ozn. nr ewid. gruntu 1162, nr rej. zabytków 1045/65 z dnia 02.06.1965 r.;
- 2) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, zasady postępowania i prowadzenia robót budowlanych określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty zabytkowe, których lokalizację wskazano na rysunku planu:
 - a) tartak wodny - ul. Barwinek 7,
 - b) dom w zespole tartaku wodnego - ul. Barwinek 7,
 - c) pomnik krzyża - ul. Dworcowa 45,
 - d) dom - ul. Dworcowa 57,
 - e) dworzec kolejowy - ul. Dworcowa 61,
 - f) dawna poczta - ul. Dworcowa 76,
 - g) dawna szkoła - ul. Kolejowa 2,
 - h) dom - ul. Krótka 8,

- i) obora ze stodołą - ul. Krótka 8,
 - j) obora - ul. Leśna 8,
 - k) stodoła - ul. Młyńska 1,
 - l) młyn wodny - ul. Młyńska 2,
 - m) budynek mieszkalno-gospodarczy - ul. Piaskowa 4,
 - n) budynek mieszkalno-gospodarczy - ul. Piaskowa 6,
 - o) karczma - ul. Piaskowa 9,
 - p) budynek mieszkalno-gospodarczy - ul. Piaskowa 24,
 - q) dom - ul. Piaskowa 26,
 - r) dom - ul. Piaskowa 28,
 - s) obora ze stodołą - ul. Polna 1,
 - t) kaplica - ul. Powstańców Śląskich,
 - u) przepust wodny na rzece Jemielnicy - ul. Powstańców Śląskich,
 - v) kościół parafialny pw. Chrystusa Króla - ul. Powstańców Śląskich 3,
 - w) spichlerz - ul. Powstańców Śląskich 5,
 - x) stodoła - ul. Powstańców Śląskich 5,
 - y) karczma - ul. Powstańców Śląskich 12,
 - z) dom ze stodołą - ul. Powstańców Śląskich 30,
 - aa) most nad odnogą rzeczki Jemielnicy - ul. Wodna,
 - bb) dom z oborą w zespole dworsko-folwarcznym - ul. Wodna 15,
 - cc) dom mieszkalny z częścią gospodarczą - ul. Wolności 5,
 - dd) obora - ul. Wolności 7,
 - ee) dom - ul. Wolności 23,
 - ff) dom - ul. Wolności 25,
 - gg) cmentarz rzymsko-katolicki - ul. Zamkowa,
 - hh) dwór - ul. Zamkowa 5;
- 4) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 3, ustala się następujące zasady ochrony:
- a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów obiektu i kształtu dachu,
 - b) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu lub dachówkę ceramiczną, z dopuszczeniem łupka,
 - c) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych - dopuszcza się wymianę stolarki, przy czym należy zachować pierwotne wielkości otworów okiennych i drzwiowych, kształt oraz ich podział,
 - d) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji,
 - e) pomnik krzyża należy zachować w stanie istniejącym, z dopuszczeniem przeniesienia w inne miejsce dostępne publicznie jeżeli wynika to z potrzeb przebudowy układu komunikacyjnego,
 - f) przepust wodny i most na rzece Jemielnicy należy zachować w stanie istniejącym, z dopuszczeniem koniecznych zmian związanych z gospodarką wodną;
- 5) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizacje wskazano na rysunku planu:
- a) nr 1 - punkt osadniczy (neolit), lokalizacja nieokreślona,

- b) nr 2 - ślad osadnictwa (neolit), lokalizacja przybliżona,
 - c) nr 3 - punkt osadniczy (pradzieje, późne średniowiecze),
 - d) nr 4 - punkt osadniczy (epoka kamienia), lokalizacja nieokreślona,
 - e) nr 5 - punkt osadniczy (mezolit), lokalizacja nieokreślona,
 - f) nr 6 - osada produkcyjna (XIV - XV w.);
- 6) dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, ustala się następujące zasady ochrony - prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 7) w celu ochrony układu przestrzennego zabudowy dworsko-folwarcznej ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której ustala się następujące zasady ochrony:
- a) nakazuje się utrzymanie kształtu dachów, w tym dachu mansardowego dla dworu i dachów symetrycznych, dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci $40^{\circ}\div 45^{\circ}$, dla zabudowań gospodarczych i mieszkalno-gospodarczych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w pkt 2 i 4,
 - b) nakazuje się stosowanie kamienia naturalnego do utwardzenia dróg i placów,
 - c) ustala się nakaz ochrony starodrzewu.

§ 8. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, jako przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców wskazuje się tereny oznaczone symbolami: **U4, ZP3, ZP4, ZP5, KDG2, KDL1, KDD14, KDD15 i KX2**, dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego ani nie zmniejszają przynależnej minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 2) należy dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych, w tym również niepełnosprawnych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, granice stref ochronnych ujęć wody podziemnej - tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody podziemnej w Kadłubie, w których obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego; strefy ochrony pośredniej nie wyznaczono;
- 2) uwzględnia się granice terenów zamkniętych, oznaczone na rysunku planu, ustalonych Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI. z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.), zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na których zlokalizowana jest linia kolejowa nr 175 relacji Kłodnica - Strzelce Opolskie - Kluczbork, na obszarze których obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) uwzględnia się granice stref ochrony sanitarnej o szerokości 50 m oraz 150 m od granic cmentarza, dla których szczególne zasady zagospodarowania określono w § 11 pkt 6 i 7;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - 16 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m²;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami **MW** i **MWU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
- 4) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
- 5) na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonym symbolem **PU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
- 6) dla infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²;
- 7) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z dopuszczalną tolerancją 15°.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 pkt 1-6 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

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

- 1) w stosunku do istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej ograniczenia w użytkowaniu terenów określają normy i przepisy branżowe;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **R, RZ, ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDR, KDZL, KDX** i **KX** zakazuje się lokalizowania budynków;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem **R** zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, nasadzeń zieleni wysokiej na gruntach rolnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **RZ, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14** i **R15** zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych;
- 5) ustala się strefę technologiczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 7 m od osi linii w obie strony, w granicach której zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych uchwały oraz zgodnie z normami branżowymi;
- 6) w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących

artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

- 7) w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza wszelkie budynki korzystające z wody powinny być podłączone do sieci wodociągowej.

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

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny dróg transportu rolnego i leśnego, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych i tereny komunikacji kolejowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w ustaleniach szczegółowych uchwały:
 - a) drogi klasy głównej w ciągu drogi powiatowej nr 1807O, oznaczone symbolami: **KDG1, KDG2 i KDG3**,
 - b) droga klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1816O, oznaczona symbolem **KDZ**,
 - c) drogi klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1823O, oznaczone symbolami **KDL1 i KDL2**,
 - d) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1804O, oznaczona symbolem **KDL3**,
 - e) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDD24, KDD25 i KDD26**,
 - f) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20, KDW21, KDW22, KDW23, KDW24, KDW25, KDW26 i KDW27**, niebędące terenami dróg publicznych,
 - g) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone symbolami: **KDR1, KDR2, KDR3, KDR4, KDR5, KDR6, KDR7, KDR8, KDR9, KDR10, KDR11, KDR12, KDR13, KDR14, KDR15, KDR16, KDR17, KDR18, KDR19, KDR20, KDR21, KDR22, KDR23 i KDR24**,
 - h) droga transportu leśnego, oznaczona symbolem **KDZL**,
 - i) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **KDX1, KDX2 i KDX3**,
 - j) komunikacja kolejowa - linia kolejowa nr 175, oznaczona symbolami: **KK1, KK2, KK3 i KK4**;
- 2) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych;
- 3) na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów komunikacji kolejowej, dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 13. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w granicach poszczególnych terenów przeznaczonych pod inne funkcje;
- 3) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej:
 - o mocy nieprzekraczającej 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MWU, U1, U2, U5, U8, U9, U10, U12, U13, U15, U17, U18, U19, U21, RU2 i RM**,
 - o mocy nieprzekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami: **U3, U6, U14, U20, PU i RU1**,
 - c) utrzymuje się istniejące elektrownie wodne MEW na rzece Chrząstawa, na terenach oznaczonych symbolami **WS23 i WS26**, z dopuszczeniem ich przebudowy i modernizacji, przy czym moc docelowa nie może przekroczyć 100 kW,

- d) dopuszcza się budowę nowej elektrowni wodnej MEW na terenach oznaczonych symbolami: **U10, U12, U20, U21, WS23 i WS26**, przy czym moc docelowa nie może przekroczyć 100 kW;
- 4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku tej sieci - powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
 - zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg i tereny komunikacji kolejowej;
- 7) ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami - gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - dopuszcza się pozyskanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej (kolektory słoneczne) i pompy ciepła:
 - o mocy nieprzekraczającej 100 kW na terenach, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret pierwsze,
 - o mocy nieprzekraczającej 500 kW na terenach, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret drugie;
- 9) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej lub zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - poprzez sieć telekomunikacyjną oraz urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN42, MN43, MN44, MN45, MN46, MN47, MN48, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53, MN54, MN55, MN56, MN57, MN58, MN59, MN60, MN61, MN62, MN63, MN64, MN65, MN66, MN67, MN68, MN69, MN70, MN71, MN72, MN73, MN74, MN75, MN76, MN77, MN78, MN79, MN80, MN81, MN82, MN83 i MN84**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- uzupełniające:
 - usługi podstawowe oraz usługi rzemiosła stanowiące działalność nieuciążliwą, wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenach oznaczonych symbolami: **MN14, MN18, MN37, MN41, MN68, MN69** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4;

2) na terenie oznaczonym symbolem **MN62** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym; na terenach oznaczonych symbolami **MN22** i **MN65** dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym;

2) na terenach oznaczonych symbolami: **MN21, MN49, MN52** i **MN65** dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych, naczółkowych, mansardowych lub płaskich, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

c) dla istniejących budynków, w przypadku przebudowy dachu płaskiego na dwuspadowy, wielospadowy, naczółkowy lub mansardowy, dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy o 1 m,

d) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. b;

5) ograniczenia określone w pkt 4 nie dotyczą wiat, elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand oraz szklarni;

6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;

7) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 6 m;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:

a) 15 m w budynkach wolnostojących,

b) 10 m w budynkach bliźniaczych dla jednego segmentu;

9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków garażowych i gospodarczych - 7 m;

10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

11) maksymalna intensywność zabudowy - 0,9;

12) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;

13) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

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

- a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w §13.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 16. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18 i MU19**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe, usługi rzemiosła, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, wbudowane w budynkach mieszkalnych lub występujące samodzielnie,

b) obiekty produkcyjne i magazyny - na terenach oznaczonych symbolami **MU11 i MU18**;

2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16 i MU17** dopuszcza się wyłącznie działalność nieuciążliwą;

2) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych symbolami **MU6 i MU13** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym; na terenach oznaczonych symbolami **MU14 i MU15** dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym;

2) na terenach oznaczonych symbolami **MU14 i MU15** dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych, naczółkowych, mansardowych lub płaskich, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

c) dla istniejących budynków, w przypadku przebudowy dachu płaskiego na dwuspadowy, wielospadowy, naczółkowy lub mansardowy, dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy o 1 m,

d) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. b;

5) ograniczenia określone w pkt 4 nie dotyczą wiat, elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand oraz szklarni;

6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;

7) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 7 m;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

a) 15 m w budynkach wolnostojących,

- b) 20 m w budynkach bliźniaczych;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków garażowych i gospodarczych - 7 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków produkcyjnych i magazynowych - 30 m;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
- 13) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 17. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe w lokalach użytkowych na parterze budynku mieszkalnego,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4.

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

- 1) dopuszcza się maksymalnie 6 mieszkań w jednym budynku;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych, naczółkowych lub mansardowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

- c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. b;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
 - 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 6 m;
 - 7) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 8 m;
 - 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 20 m;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków garażowych - 4 m;
 - 10) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych - 3 m;
 - 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%;
 - 12) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
 - 13) minimalna intensywność zabudowy - 0,2;
 - 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **MWU1** i **MWU2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi podstawowe - uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie;
- 2) uzupełniające:
 - a) garaże wielostanowiskowe,
 - b) budynki inwentarskie o obsadzie do 10 DJP na terenie oznaczonym symbolem **MWU2**,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **MWU2** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2, 4 i 7.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych, naczółkowych lub mansardowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 i pkt 4 lit. a,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 i pkt 4 lit. a,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2 i pkt 4 lit. b;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenie oznaczonym symbolem **MWU1** - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
 - 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenie oznaczonym symbolem **MWU2** - 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
 - 5) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 7 m;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 20 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie na całą długość obowiązującej linii zabudowy;
 - 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej indywidualnego budynku garażowego - 4 m;
 - 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i inwentarskich - 7 m;
 - 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;
 - 10) maksymalna intensywność zabudowy - 1,6;
 - 11) minimalna intensywność zabudowy - 0,2;
 - 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 19. 1. Ustala się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U1, U7, U8, U9, U10, U12, U13, U14, U15, U17, U18, U19, U20, U21, U22 i U23**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) usługi ponadpodstawowe, usługi rzemiosła - na terenach oznaczonych symbolami: **U7, U10, U14, U15, U17, U20, U21 i U22**,
 - c) usługi hotelarstwa i stacje paliw - na terenie oznaczonym symbolem **U23**;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - na terenach oznaczonych symbolami: **U7, U10, U15, U18, U19, U20 i U21**,
 - b) obiekty sportu i rekreacji,

c) parkingi,

d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - na terenach oznaczonych symbolami: **U7, U10, U15, U18, U19, U20 i U21** obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych symbolami: **U1, U10, U12, U20, U21 i U22** obowiązuja ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych lub mansardowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a; dla budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych dopuszcza się dachy płaskie,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a

c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych wynosi $12^{\circ} \div 45^{\circ}$,

d) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. b;

3) maksymalna wysokość budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;

4) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 6 m oraz dwie kondygnacje nadziemne;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych - 40 m;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych - 20 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) na terenie oznaczonym symbolem **U9** - 80%,

b) na pozostałych terenach - 50%;

8) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5;

9) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie oznaczonym symbolem **U9** - 10%,

b) na pozostałych terenach - 25%.

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

- c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach), przy czym dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: **U8**, **U9**, **U12** i **U13** wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach dróg publicznych, a także na sąsiadującym z nimi terenie placu publicznego oznaczonego symbolem **KX2**;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 20. 1. Ustala się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U2** i **U3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi użyteczności publicznej, w tym usługi w zakresie oświaty i wychowania,
 - b) usługi podstawowe na terenie oznaczonym symbolem **U2**;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U2** utrzymuje się dotychczasowy kształt dachu istniejącego budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego,
 - b) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych, z dopuszczeniem dachów mansardowych i płaskich,
 - c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - d) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
 - e) dla obiektów sportowych oraz budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dowolny kształt i pokrycie dachu;
- 3) maksymalna wysokość budynków usługowych:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U2** - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U3** - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 6 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków usługowych - 60 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji budynków garażowych i gospodarczych - 10 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,3;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U2** - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U3** - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 2) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach), przy czym dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach dróg publicznych, a także na sąsiadującym terenie parkingu i garaży oznaczonego symbolem **KS**;
 - 3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 21. 1. Ustala się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U4** i **U5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi użyteczności publicznej, usługi podstawowe;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **U5** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **U4** obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, wielospadowe, naczółkowe lub mansardowe,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 3) utrzymuje się dotychczasową formę i kształt mansardowy dachu budynku usługowego na terenie oznaczonym symbolem **U5**, oznaczonego jako zabytek;
- 4) maksymalna wysokość budynków usługowych:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U4** - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U5** - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 6,5 m oraz dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) utrzymuje się dotychczasową szerokość elewacji frontowej budynków istniejących;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków - 10 m;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy - 2;
- 10) minimalna intensywność zabudowy - 0,3;

11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) na terenie oznaczonym symbolem **U4** - 20%,
- b) na terenie oznaczonym symbolem **U5** - 30%.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 1 miejsce na każde 10 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 22. 1. Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U6**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi użyteczności publicznej;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) obiekty zamieszkania zbiorowego,
 - c) budynki inwentarskie o maksymalnej obsadzie do 10 DJP,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4 i 7.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe:
 - a) o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w zakresie 35°÷45°, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się kąt w zakresie 25°÷45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się blachodachówkę, w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 3) utrzymuje się dotychczasową formę dachu dla budynku oznaczonego jako zabytek;
- 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) pozostałej zabudowy - 6 m;
- 5) utrzymuje się dotychczasową szerokość elewacji frontowej budynków istniejących;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków - 20 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5;

9) minimalna intensywność zabudowy - 0,4;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;

3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 23. 1. Ustala się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U11** i **U16**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - usługi kultu religijnego przeznaczone do zaspokajania potrzeb religijnych;

2) uzupełniające:

a) na terenie oznaczonym symbolem **U16** - plebania i dom parafialny,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia, wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie kształtowania dachów:

a) utrzymuje się dotychczasową formę, kształt, materiał pokrycia i kolor dachów budynków sakralnych oznaczonych jako zabytki,

b) dla budynku plebanii i domu parafialnego obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, wielospadowych lub mansardowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie 30° ÷ 45°,

c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla pozostałej zabudowy wynosi 20° ÷ 45°,

d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej, z dopuszczeniem blachy miedzianej, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) utrzymuje się dotychczasową wysokość budynków sakralnych (kościół i kaplica),

b) wysokość budynków plebanii i domu parafialnego - 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,

c) wysokość pozostałej zabudowy - 6,5 m;

4) utrzymuje się dotychczasową szerokość elewacji frontowej budynków sakralnych;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków - 10 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;

7) maksymalna intensywność zabudowy - 2;

8) minimalna intensywność zabudowy - 0,3;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne,
 - b) usługi handlu detalicznego i hurtowego;
- 2) uzupełniające:
 - a) składy i magazyny,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązują dachy płaskie oraz dachy symetryczne, dwuspadowe:
 - a) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie 20°÷45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową - w przypadku dachów innych niż płaskie;
- 3) maksymalna wysokość budynków - 10 m oraz dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 15 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 25 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5;
- 8) minimalna intensywność zabudowy - 0,2;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;

3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 25. 1. Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17 i R18**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - grunty orne, łąki, pastwiska, ogrody oraz sady;

2) uzupełniające:

a) budowle rolnicze - z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 2 oraz § 11 pkt 4,

b) drogi transportu rolnego i leśnego,

c) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **R7** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6.

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

1) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100 m od terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MU** oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu oraz maksymalnej szerokości elewacji frontowej;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budowli rolniczych - 1,5 m, z wyjątkiem silosów, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 12 m,

b) dla pozostałej zabudowy - 7 m;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%;

5) maksymalna intensywność zabudowy - 0,01;

6) minimalna intensywność zabudowy - 0;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 75%.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RU1** i **RU2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa inwentarska i gospodarcza w zakresie produkcji zwierzęcej i roślinnej oraz zabudowa służąca przetwórstwu rolno-spożywczemu,

b) bazy mechanizacji rolnictwa;

2) uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa,

b) usługi handlu i usługi rzemiosła,

c) składy i magazyny,

d) ogrody i sady,

e) obiekty i urządzenia towarzyszące, wiaty rolnicze i budowle rolnicze, z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce,

f) infrastruktura techniczna.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie do 60 DJP na terenie oznaczonym symbolem **RU1** oraz do 100 DJP na terenie oznaczonym symbolem **RU2**.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **RU1** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych lub mansardowych,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i magazynowych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30° ÷ 45° ,
 - d) dla istniejących budynków, w przypadku przebudowy dachu płaskiego na dwuspadowy, wielospadowy lub mansardowy, dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy o 1 m,
 - e) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 4) ograniczenia określone w pkt 4 nie dotyczą wiat, elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand oraz szklarni;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budowli rolniczych, w tym silosów - 12 m;
- 7) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 7 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - 20 m,
 - b) budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych - 45 m;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
- 11) minimalna intensywność zabudowy - 0,2;
- 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 27. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17, RM18 i RM19**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) budynki inwentarskie,
- c) usługi agroturystyki,
- d) hale ujeżdżalni koni, magazyny - na terenach oznaczonych symbolami **RM18 i RM19**;

2) uzupełniające:

- a) wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce,
- b) usługi sportu i rekreacji związane z jazdą konną,
- c) usługi rzemiosła stanowiące działalność nieuciążliwą,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie do 40 DJP, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami: **RM2, RM10, RM12 i RM17** dopuszcza się obsadę do 60 DJP.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych symbolami **RM16 i RM17** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

3) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych lub mansardowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,
- b) dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych dopuszcza się dachy płaskie,
- c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa § 7 pkt 4 lit. a,
- d) dla istniejących budynków, w przypadku przebudowy dachu płaskiego na dwuspadowy, wielospadowy lub mansardowy, dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy o 1 m,
- e) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. b;

4) ograniczenia określone w pkt 3 nie dotyczą wiat, elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand oraz szklarni;

5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;

6) maksymalna wysokość budowli rolniczych, w tym silosów - 15 m;

7) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 7 m;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych - 15 m,
- b) budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych - 12 m;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
- 11) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 28. 1. Ustala się **tereny użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ7, RZ8, RZ9, RZ10, RZ11, RZ12, RZ13, RZ14, RZ15, RZ16, RZ17, RZ18, RZ19, RZ20, RZ21, RZ22, RZ23, RZ24, RZ25, RZ26, RZ27, RZ28, RZ29, RZ30, RZ31, RZ32, RZ33, RZ34, RZ35, RZ36, RZ37, RZ38, RZ39, RZ40 i RZ41**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - łąki i pastwiska;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego i leśnego,
 - b) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zbiorniki retencyjne,
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa § 6 ust. 2.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **RZ7** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6.

4. Zakazuje się lokalizacji budynków i budowli rolniczych; nie ustala się: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachu oraz maksymalnej szerokości elewacji frontowej.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Ustala się tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12, ZN13, ZN14, ZN15, ZN16, ZN17, ZN18, ZN19, ZN20, ZN21, ZN22, ZN23, ZN24, ZN25, ZN26, ZN27, ZN28, ZN29, ZN30, ZN31, ZN32, ZN33 i ZN34, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - lasy;
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami gospodarki leśnej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych, naczółkowych, mansardowych lub płaskich,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 2) ograniczenia określone w pkt 1 nie dotyczą wiat oraz wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
 - 3) maksymalna wysokość budynków - 15 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;
 - 4) maksymalna wysokość dostrzegalni przeciwpożarowych - 60 m;
 - 5) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 6 m;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 20 m;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,1%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy - 0,9;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
 - 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 99% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i biurowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP6, ZP7, ZP8, ZP9 i ZP10, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **ZP1** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 7.

3. Na terenach oznaczonych symbolami: **ZP3**, **ZP4** i **ZP5** obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8.

4. Zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachu oraz maksymalnej szerokości elewacji frontowej.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 80%.

6. Obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa § 6 ust. 2.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 31. 1. Ustala się **teren cmentarza**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - cmentarz;
- 2) uzupełniające - dom przedpogrzebowy, kolumbarium.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów obsługujących cmentarz;
- 2) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie $30^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 3) maksymalna wysokość domu przedpogrzebowego - 15 m;
- 4) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 6 m;
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 1;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 10 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości - 5%.

§ 32. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS1**, **WS2**, **WS3**, **WS4**, **WS5**, **WS6**, **WS7**, **WS8**, **WS9**, **WS10**, **WS11**, **WS12**, **WS13**, **WS14**, **WS15**, **WS16**, **WS17**, **WS18**, **WS19**, **WS20**, **WS21**, **WS22**, **WS23**, **WS24**, **WS25**, **WS26**, **WS27**, **WS28**, **WS29**, **WS30**, **WS31**, **WS32** i **WS33**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, w tym rowy melioracyjne;
- 2) uzupełniające:
 - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
 - b) małe elektrownie wodne MEW,
 - c) zieleń,

d) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych symbolami **WS16** i **WS23** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4 i 7.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami gospodarki wodnej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości - 5%.

§ 33. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych klasy głównej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDG1**, **KDG2** i **KDG3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy głównej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **KDG2** obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 10 m do 23 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - c) zieleni urządzonej;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 34. 1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga klasy zbiorczej.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 8 m do 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 35. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1**, **KDL2** i **KDL3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi klasy lokalnej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **KDL1** obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8.

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

- 1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 4 m do 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
- miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - zieleni urządzonej.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 36. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDD24, KDD25 i KDD26**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- na terenie oznaczonym symbolem **KDD12** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4;
- na terenie oznaczonym symbolem **KDD15** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 7.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **KDD14 i KDD15** obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dróg:

- określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy dojazdowej;
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDD21** minimalna szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującego się w granicach planu - od 1 m do 5 m (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - na pozostałych terenach szerokość w liniach rozgraniczających - od 6 m do 13 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
- miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - zieleni urządzonej.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 37. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20, KDW21, KDW22, KDW23, KDW24, KDW25, KDW26 i KDW27**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych.

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

- szerokość w liniach rozgraniczających - od 5 m do 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
- miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 38. 1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDR1, KDR2, KDR3, KDR4, KDR5, KDR6, KDR7, KDR8, KDR9, KDR10, KDR11, KDR12, KDR13, KDR14, KDR15, KDR16, KDR17, KDR18, KDR19, KDR20, KDR21, KDR22, KDR23 i KDR24**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi transportu rolnego i leśnego, rozumiane jako pas terenu przeznaczony do obsługi transportowej terenów rolniczych i leśnych oraz gospodarstw rolnych.

2. Parametry techniczne i sposób urządzenia drogi:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 3,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się urządzenia wodne, w tym rowy melioracji podstawowych i szczegółowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachu oraz maksymalnej szerokości elewacji frontowej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 39. 1. Ustala się **teren drogi transportu leśnego**, oznaczony na rysunku planu symbolami **KDZL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga transportu leśnego, rozumiana jako pas terenu przeznaczony do obsługi transportowej terenów leśnych oraz gospodarstwa leśnego.

2. Parametry techniczne i sposób urządzenia drogi:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachu oraz maksymalnej szerokości elewacji frontowej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 40. 1. Ustala się **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDX1, KDX2 i KDX3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - publiczny ciąg pieszo-jezdny.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - od 3,5 m do 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 41. 1. Ustala się **tereny ciągów pieszych i placów publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KX1 i KX2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - ciągi piesze i place publiczne.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **KX2** obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8.

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

- 1) teren należy urządzić jako ogólnodostępny;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 42. 1. Ustala się **teren parkingów i garaży**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - miejsca do parkowania, garaże, parkingi.

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

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązują dachy płaskie;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku garażowego - 4 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej zespołu garaży - 32 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4;
- 8) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 43. 1. Ustala się **tereny komunikacji kolejowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KK1**, **KK2**, **KK3** i **KK4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - infrastruktura kolejowa.

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

- 1) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami transportu rolnego i leśnego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowle inżynierskie, w tym: wiadukty, przepusty wód i przejazdy, związane z ruchem kolejowym należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) linie zabudowy - nie ustala się;
- 4) geometria i cechy dachów - nie ustala się;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej - 50 m,
 - b) budowli inżynierskich oraz pozostałych obiektów budowlanych - 10 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej - nie ustala się;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 5%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 9) minimalna intensywność zabudowy - 0;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania - nie ustala się.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 44. 1. Ustala się **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczone na rysunku planu symbolami **E1** i **E2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - obiekty, sieci i urządzenia z zakresu elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **E1** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 7.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 2) w zakresie kształtowania dachów - dopuszcza się dowolną ich geometrię, w tym dachy płaskie;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 6,5 m;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy - 1,6;
- 7) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 45. 1. Ustala się **tereny infrastruktury technicznej - wodociągi**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W1**, **W2** i **W3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - obiekty, sieci i urządzenia z zakresu wodociągów.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów - dopuszcza się dowolną geometrię, w tym dachy płaskie;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 6,5 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
- 8) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 46. 1. Ustala się **tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **K1**, **K2** i **K3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - obiekty, sieci i urządzenia z zakresu kanalizacji.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 2) w zakresie kształtowania dachów - dopuszcza się dowolną geometrię, w tym dachy płaskie;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 6,5 m;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy - 1;
- 7) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 47. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja**, oznaczony na rysunku planu symbolem **T**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - obiekty, sieci i urządzenia z zakresu telekomunikacji.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków z wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachu oraz maksymalnej szerokości elewacji frontowej.

3. Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 48. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części odnoszącej się do obszaru określonego w § 1 ust. 2 tracą moc obowiązującą następujące uchwały:

- 1) Uchwała Nr IX/127/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 16 czerwca 2003 r. Nr 46, poz. 999);
- 2) Uchwała Nr XXIX/216/2012 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 22 stycznia 2013 r. poz. 272).

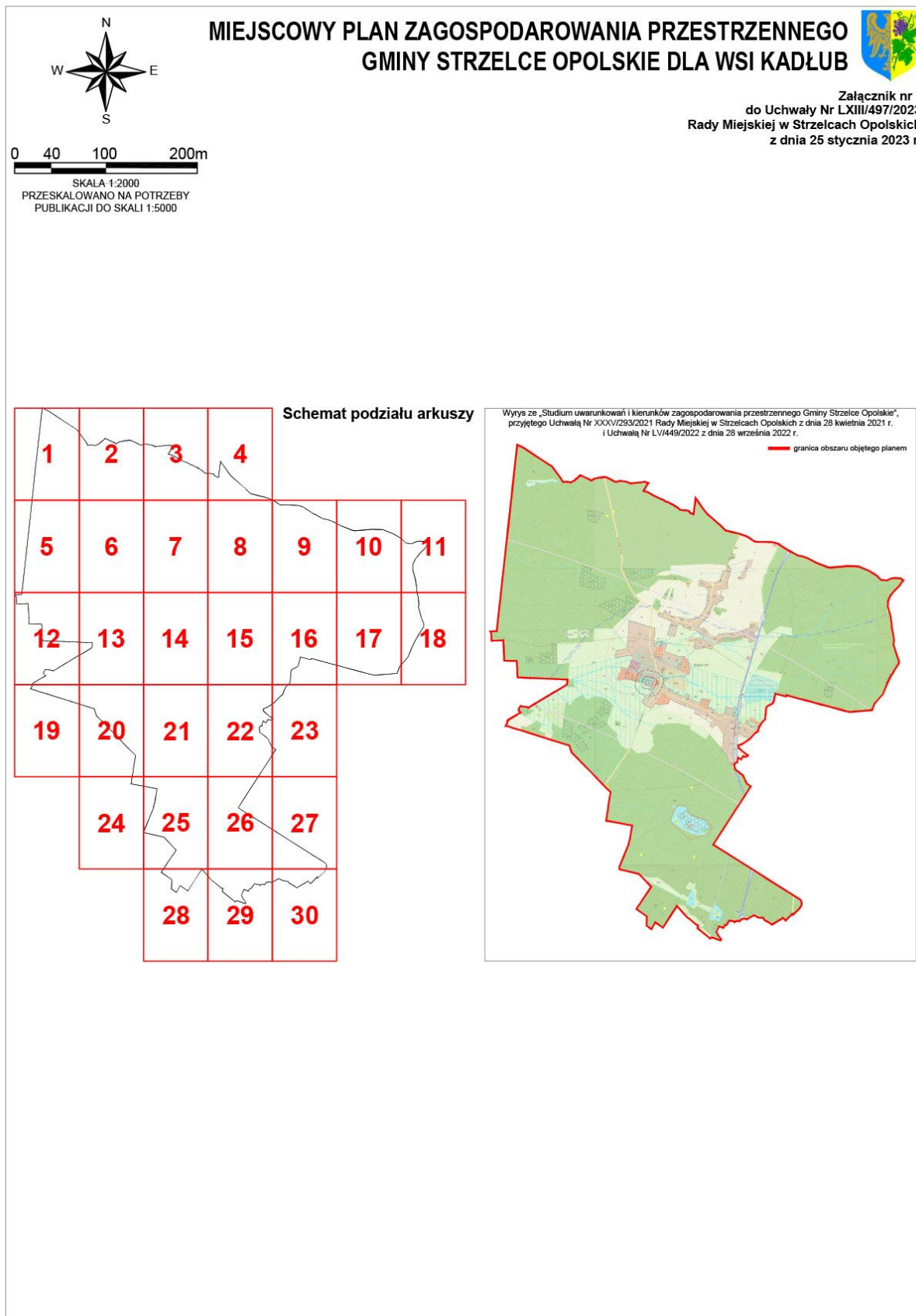
§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

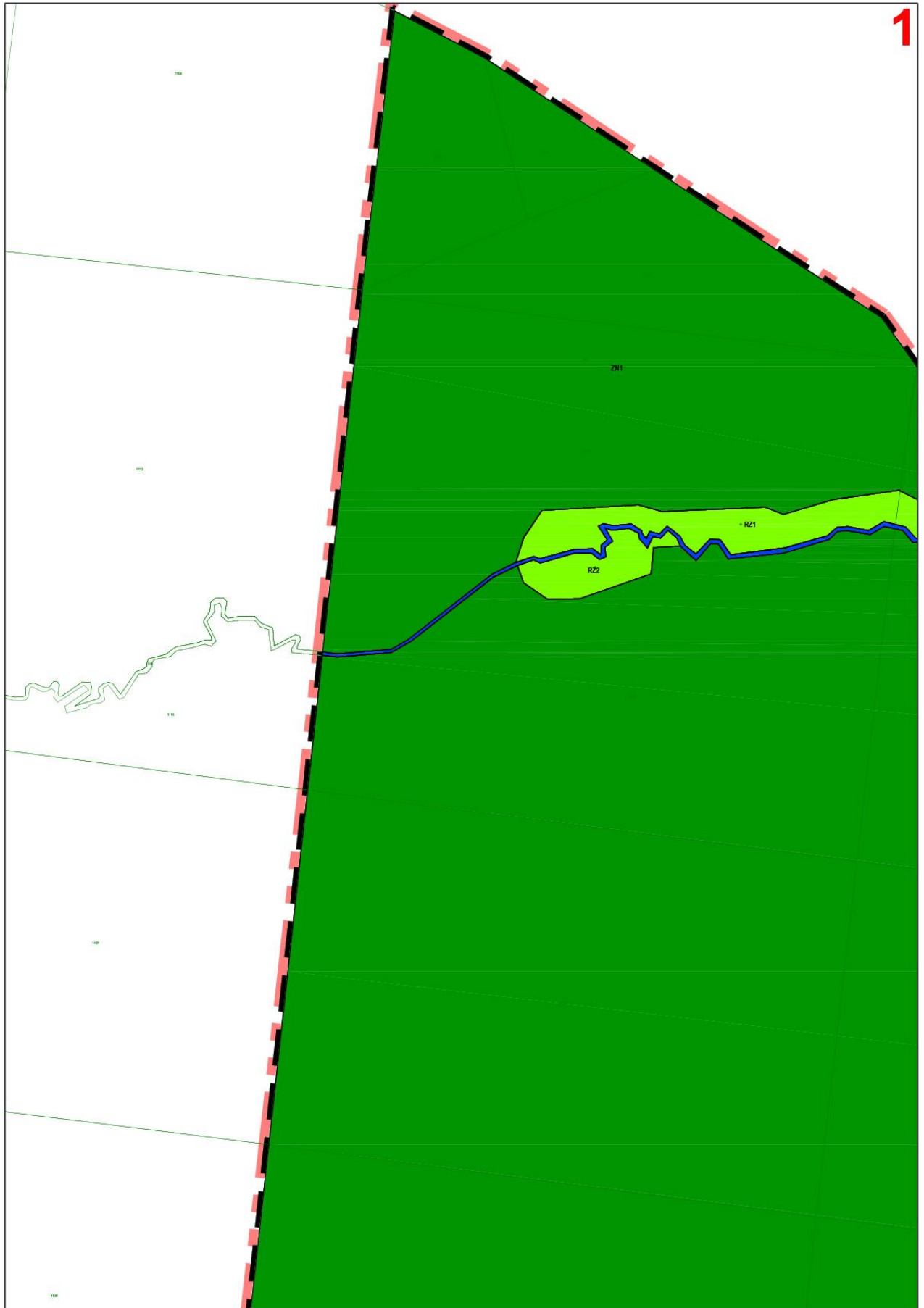
§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

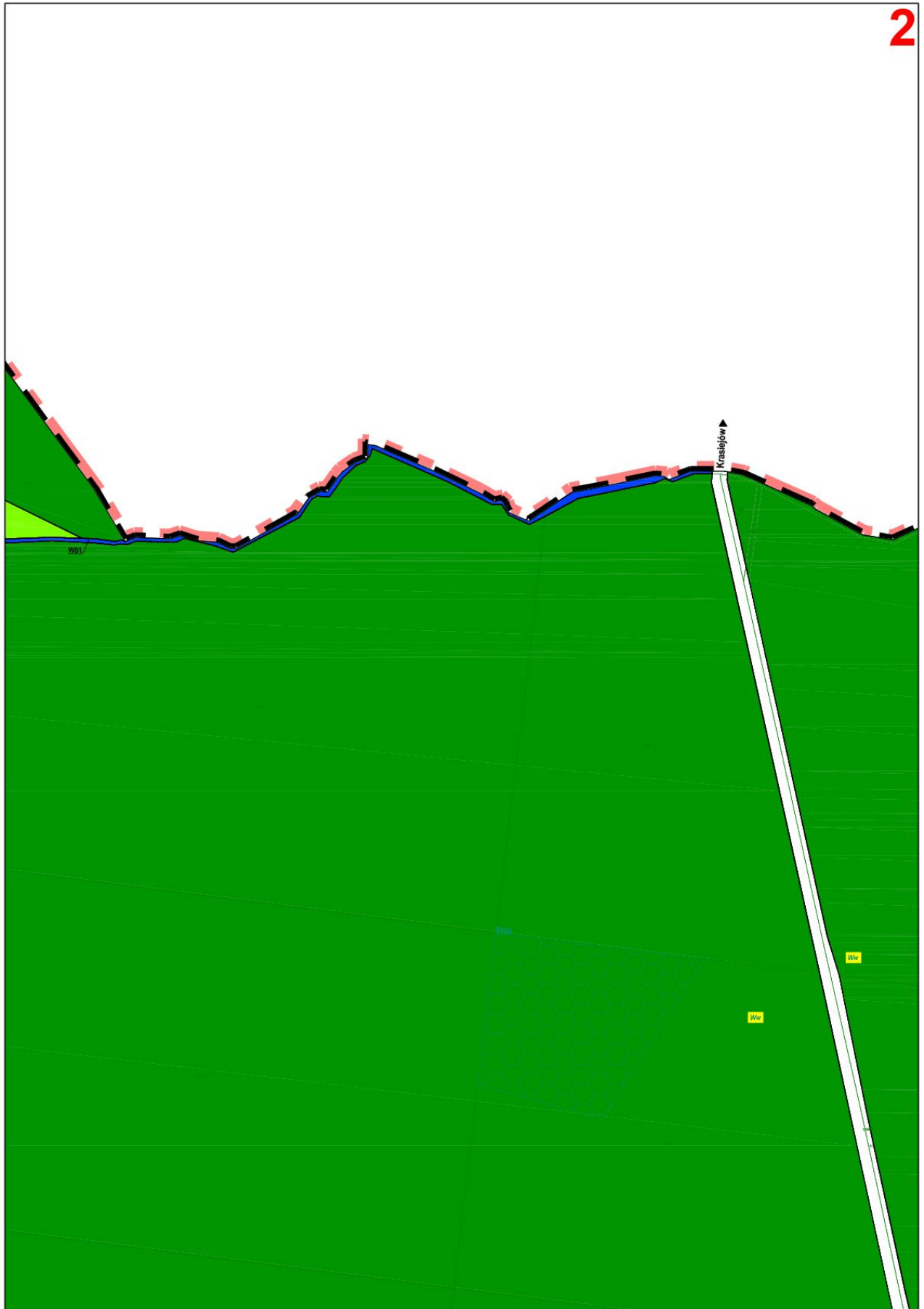
Przewodnicząca Rady Miejskiej

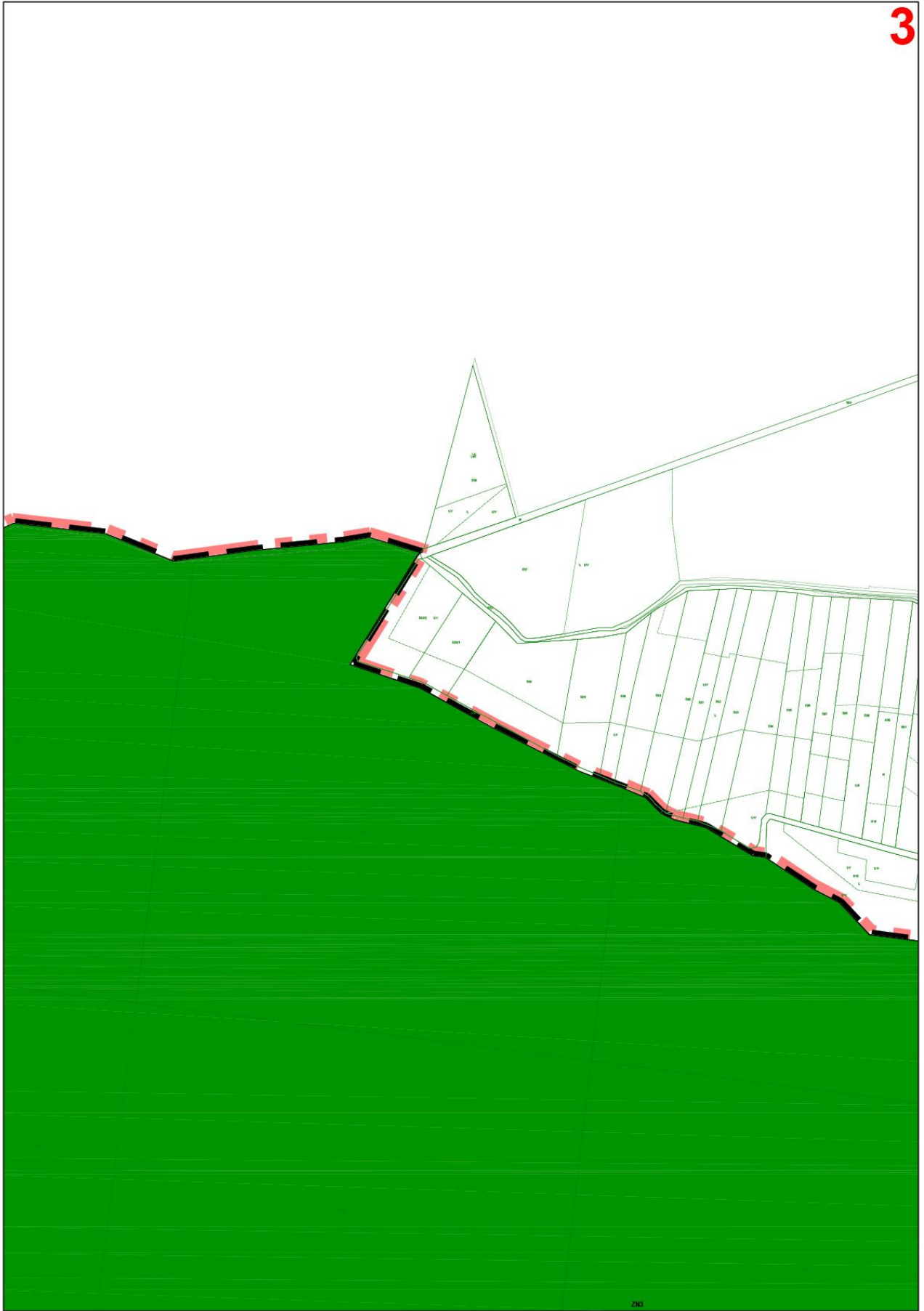
Gabriela Puzik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIII/497/2023
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 stycznia 2023 r.



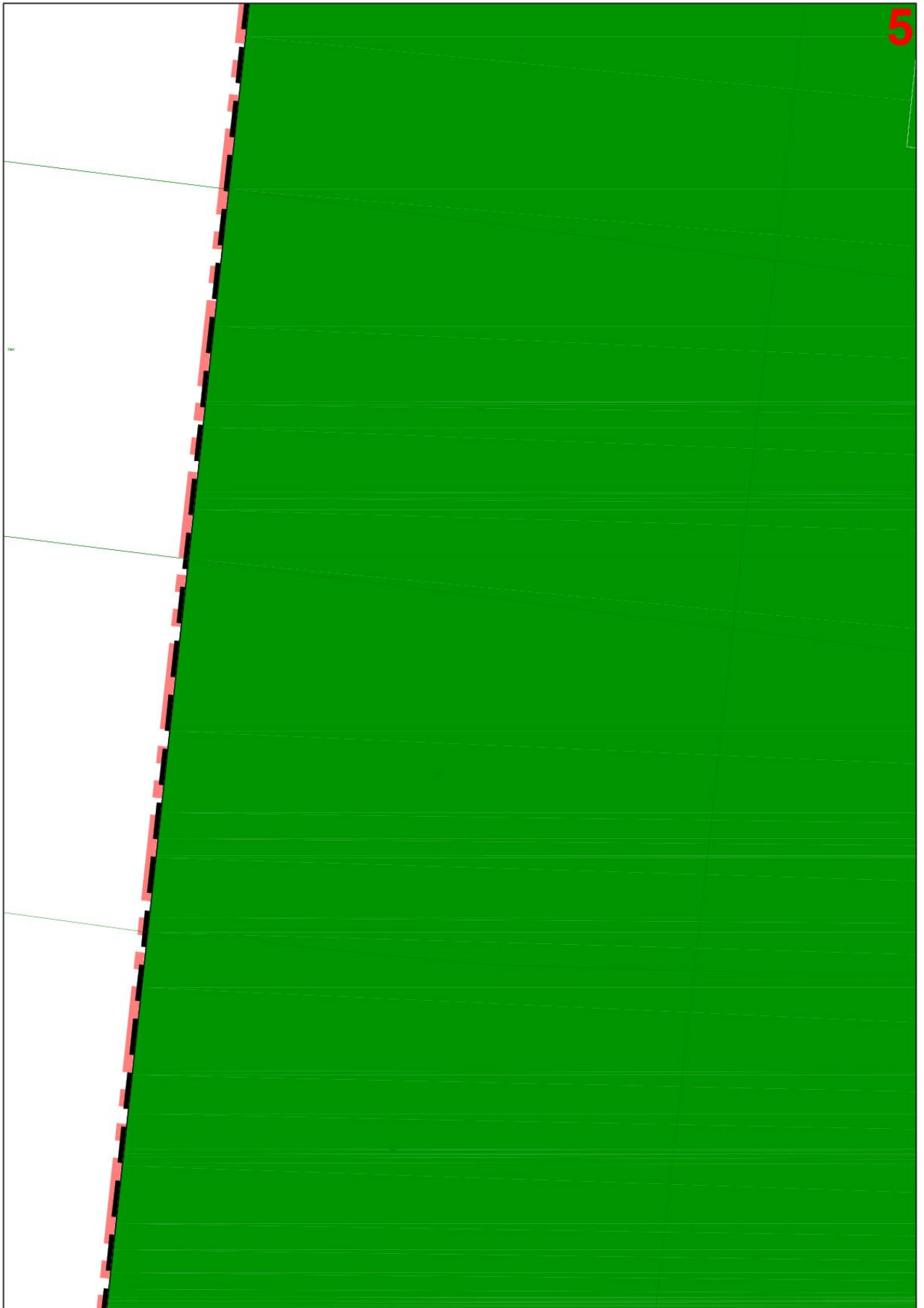


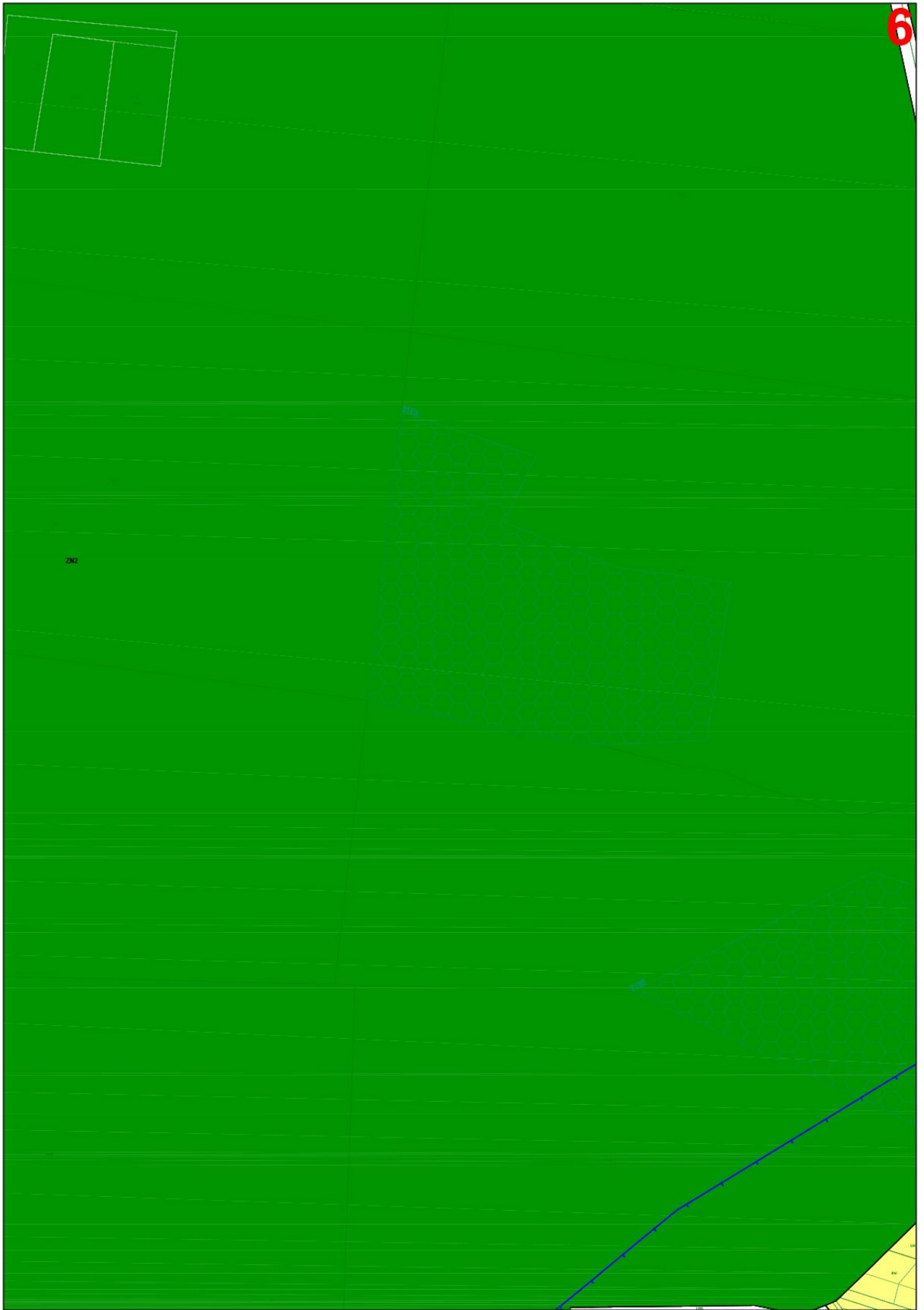




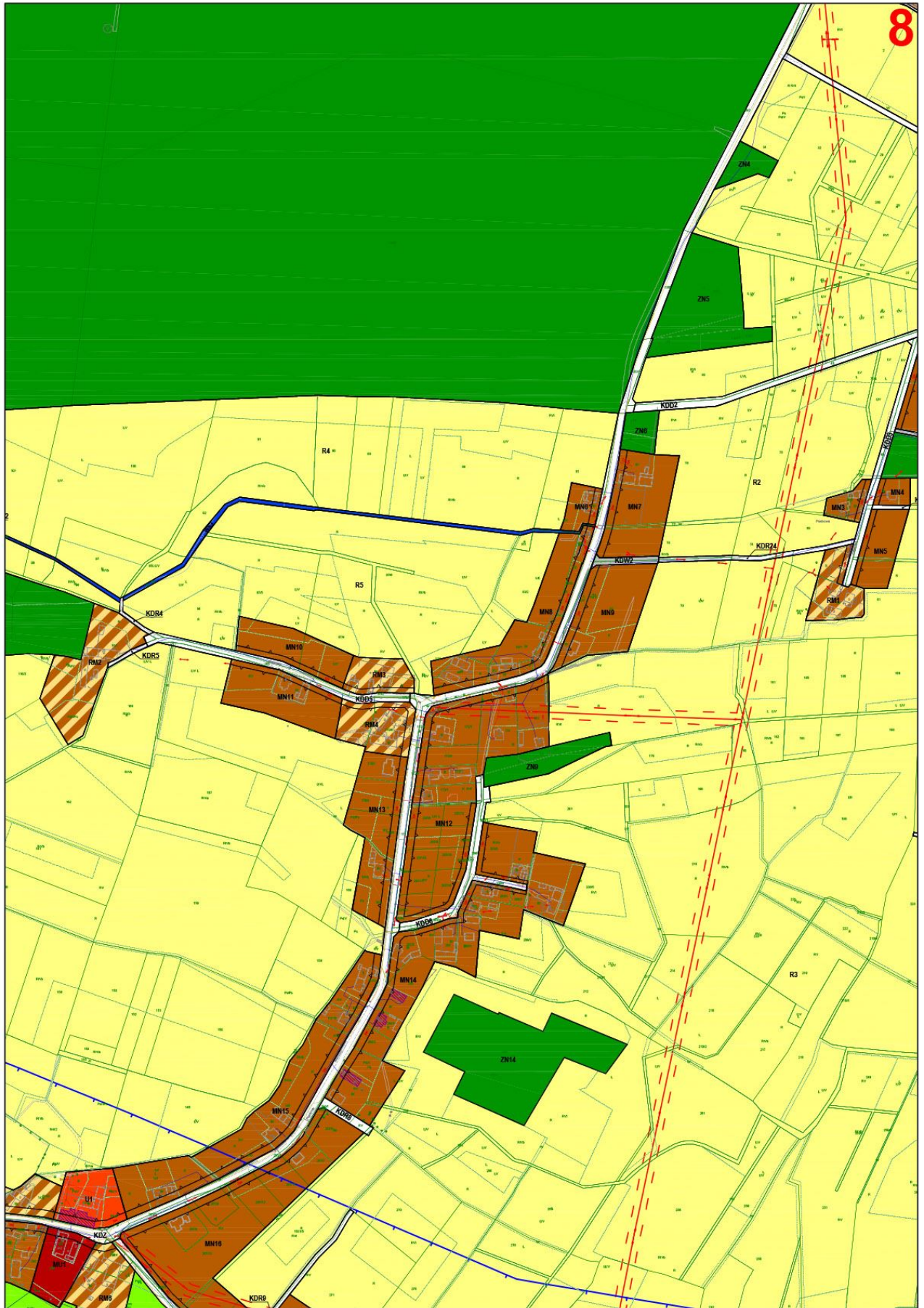
ZM3

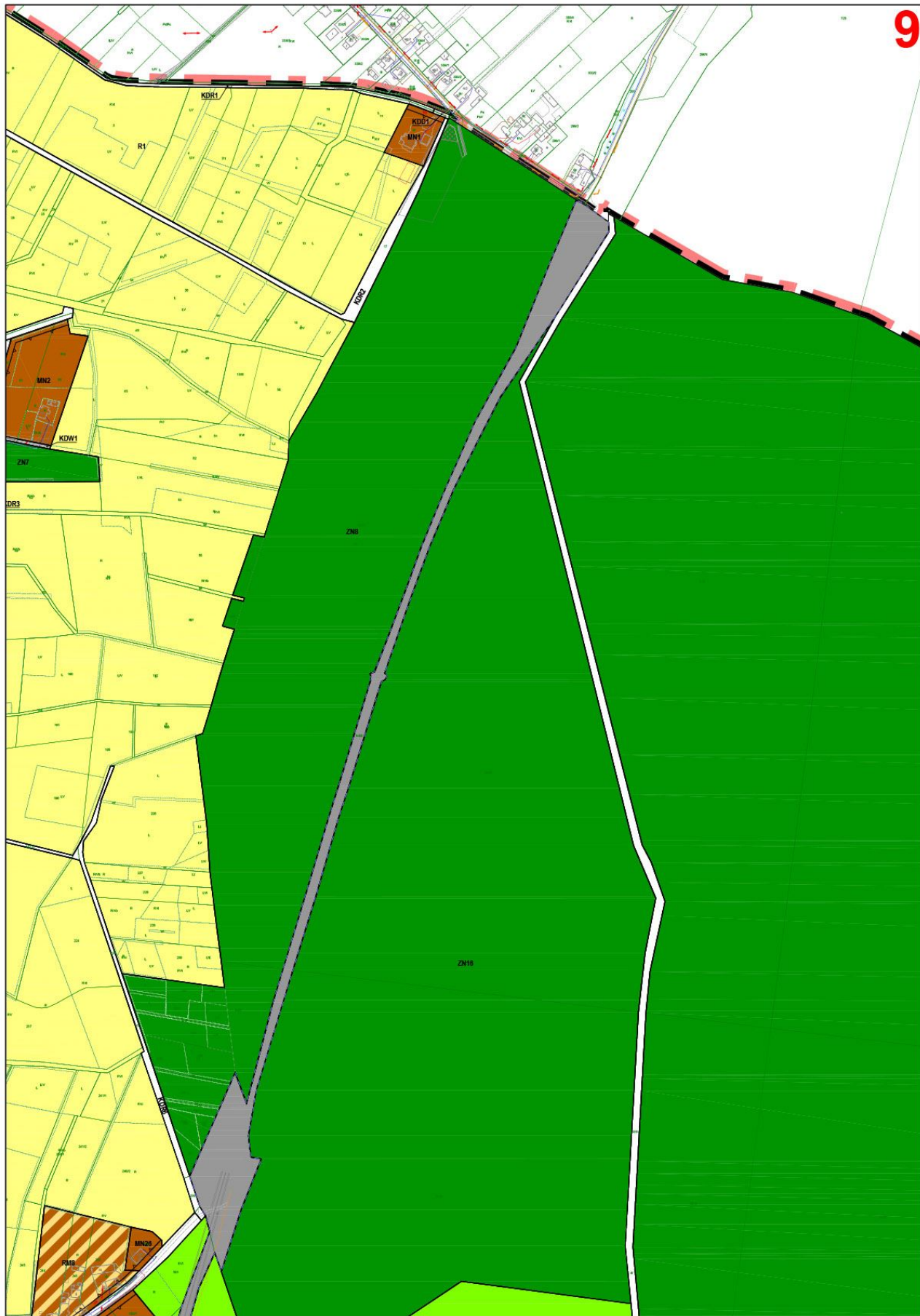


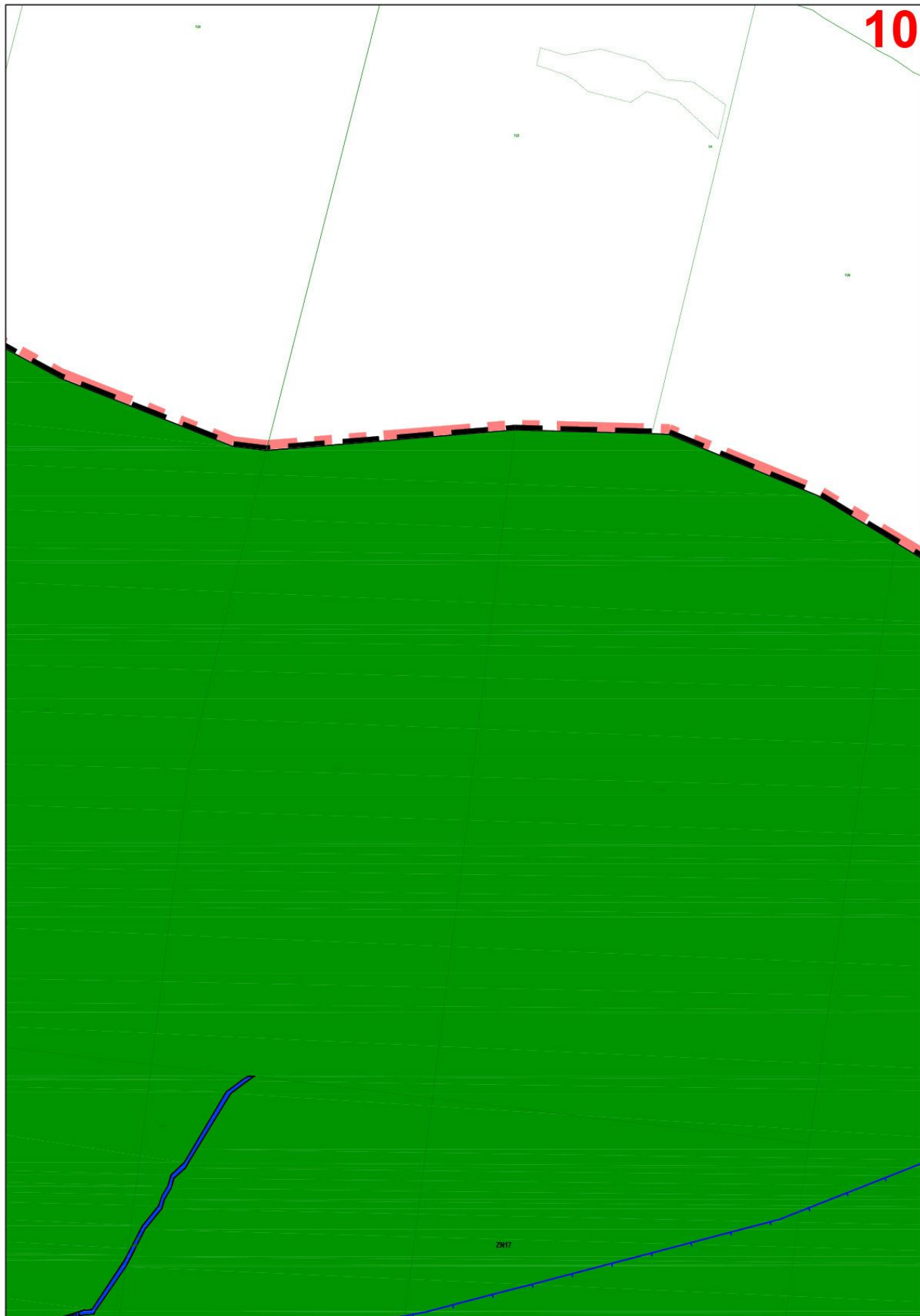


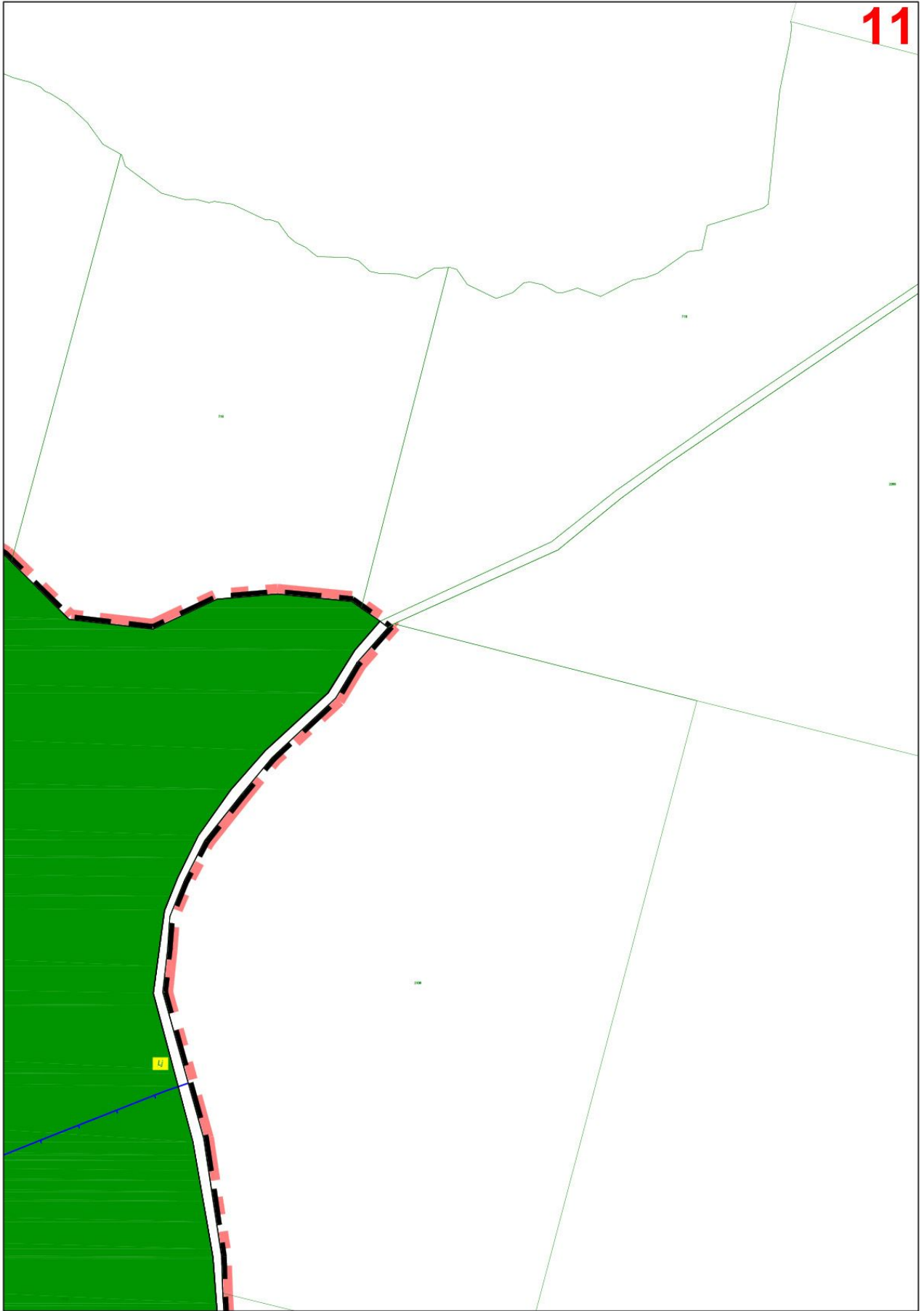






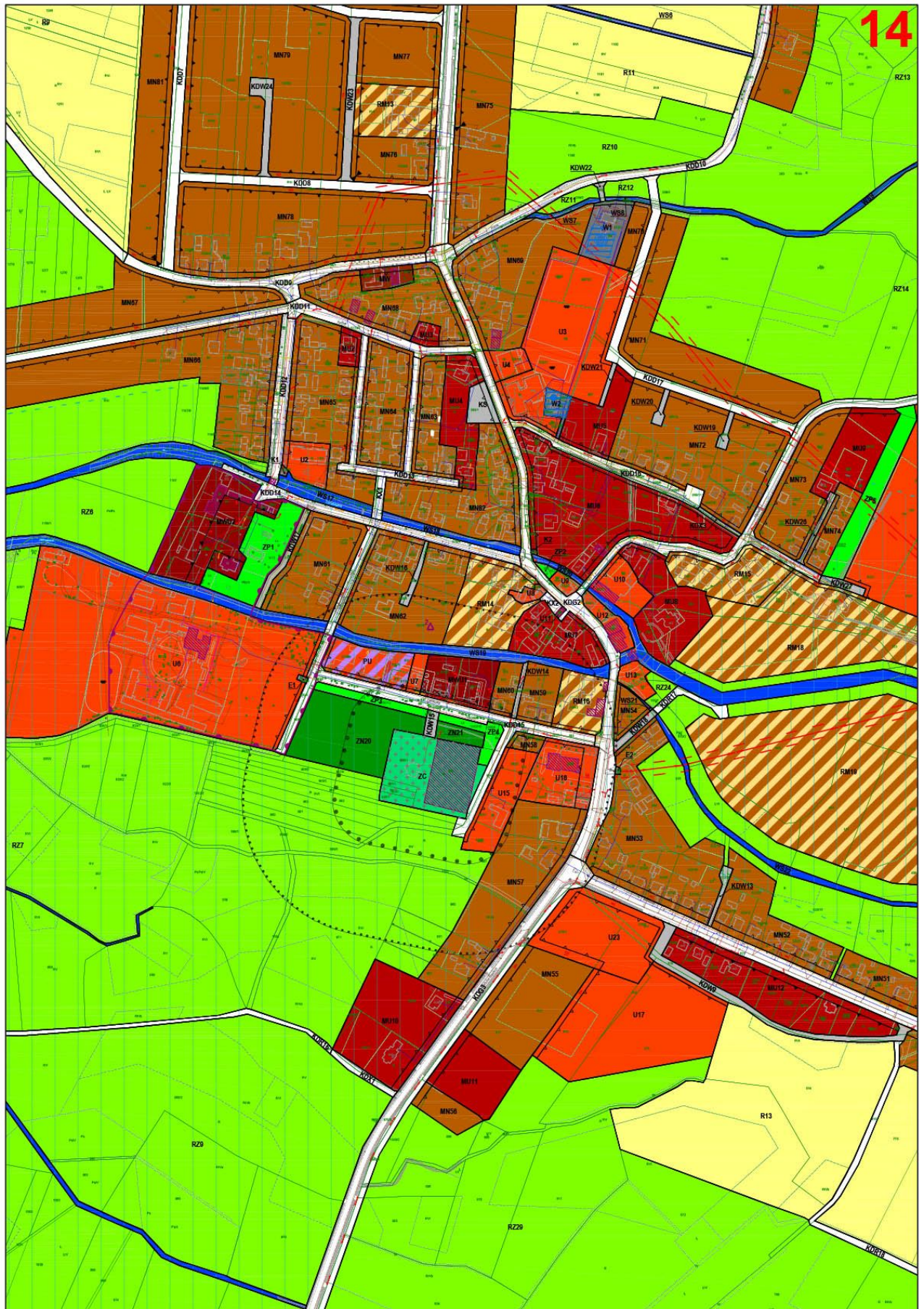






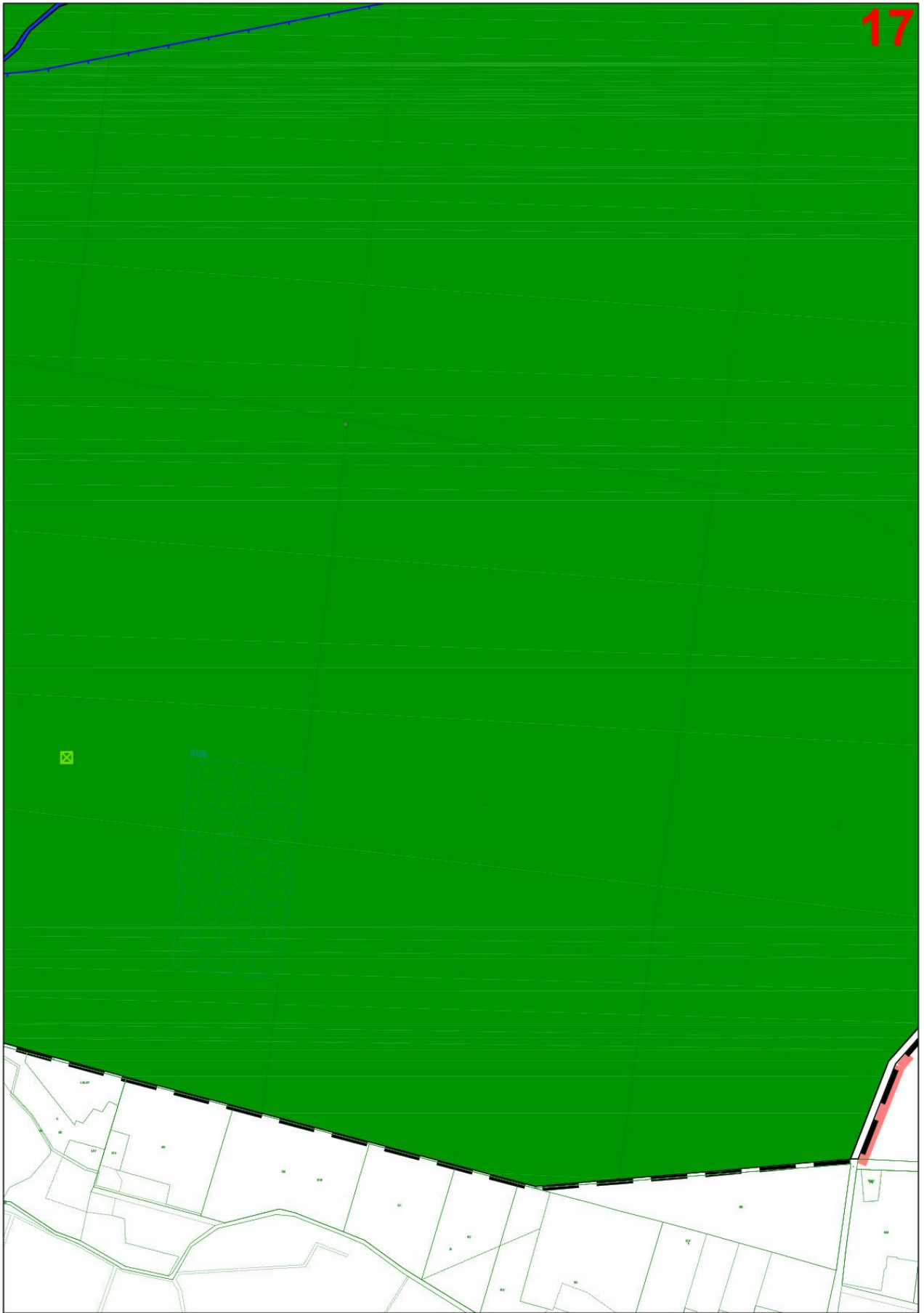






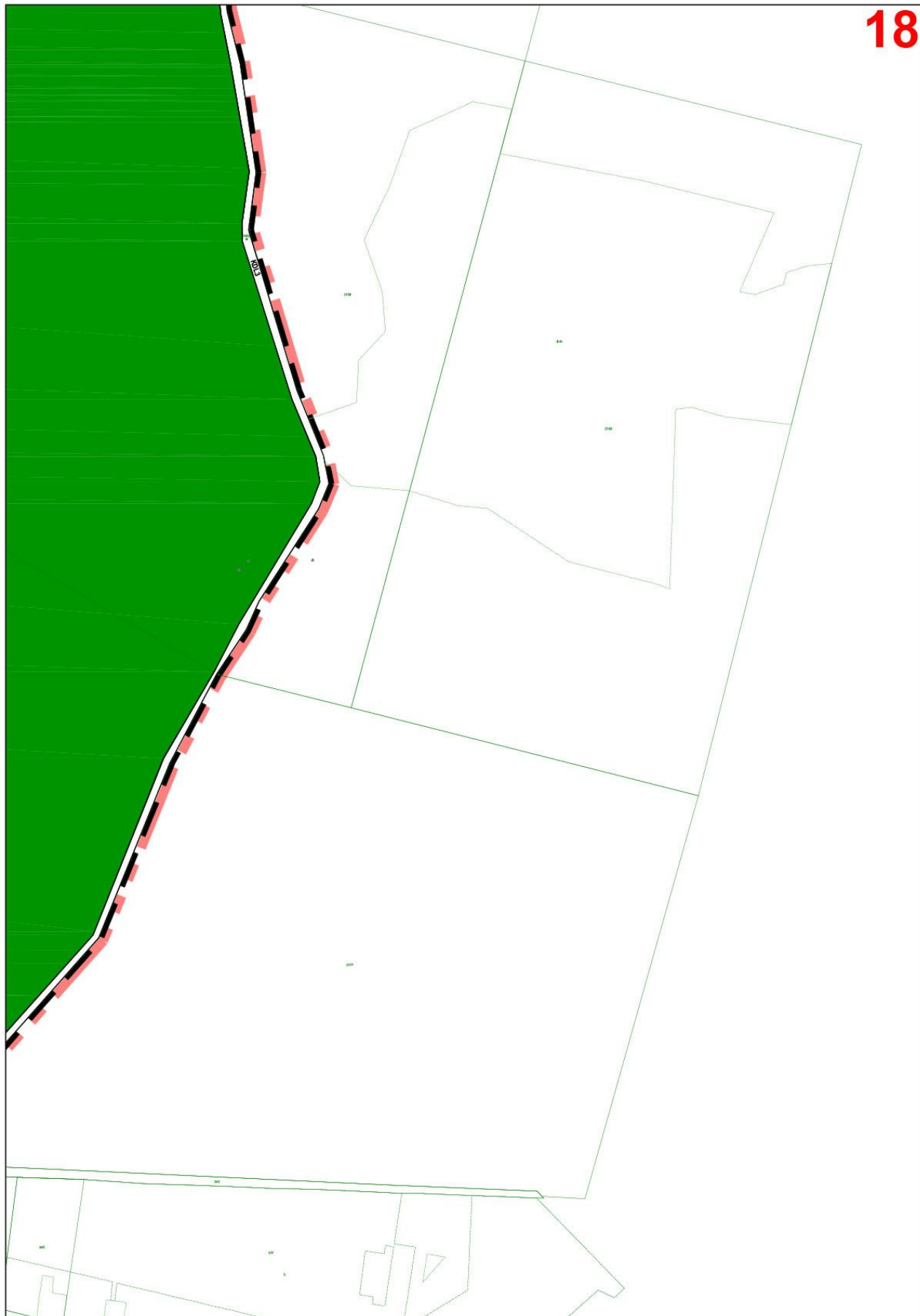




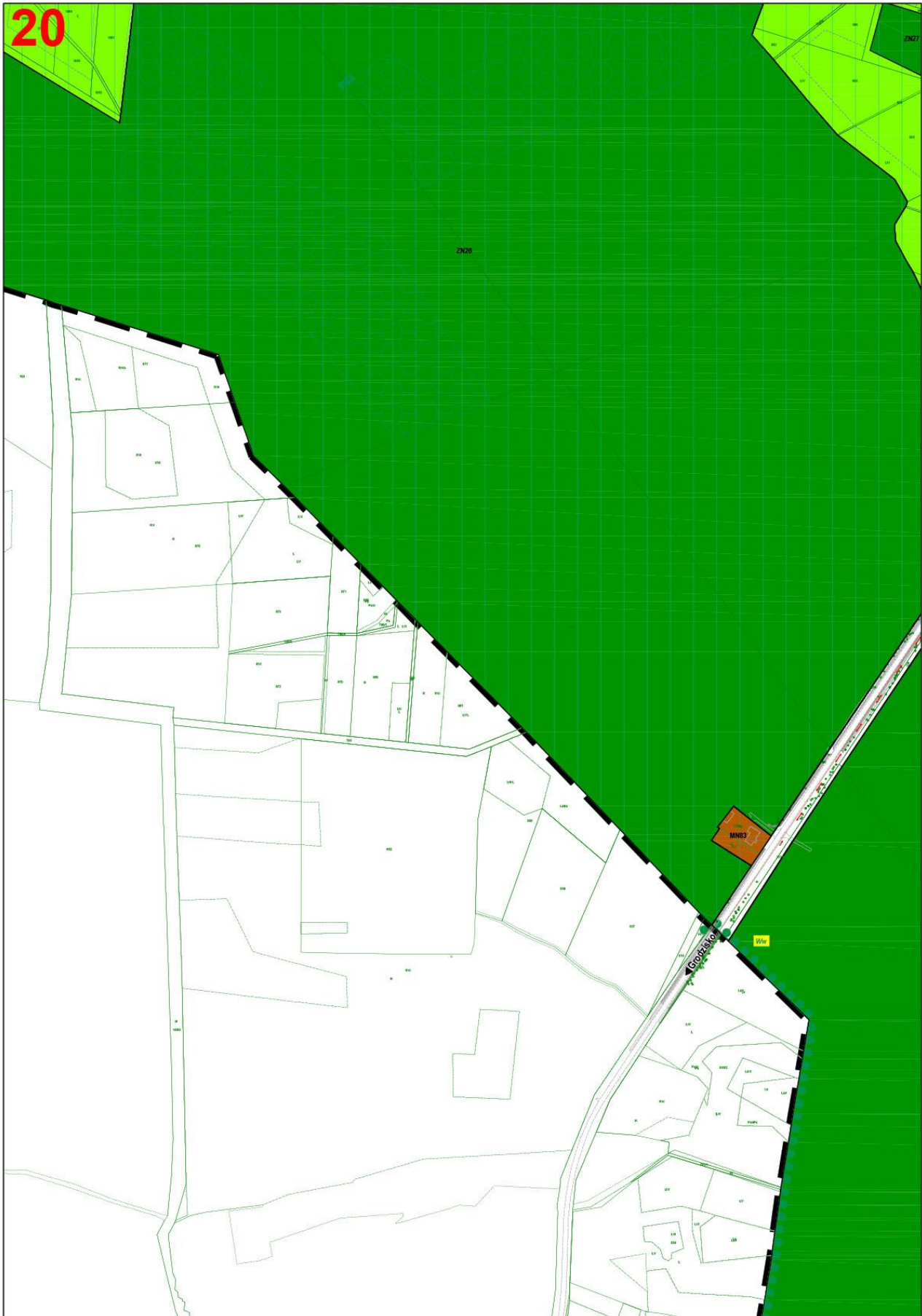


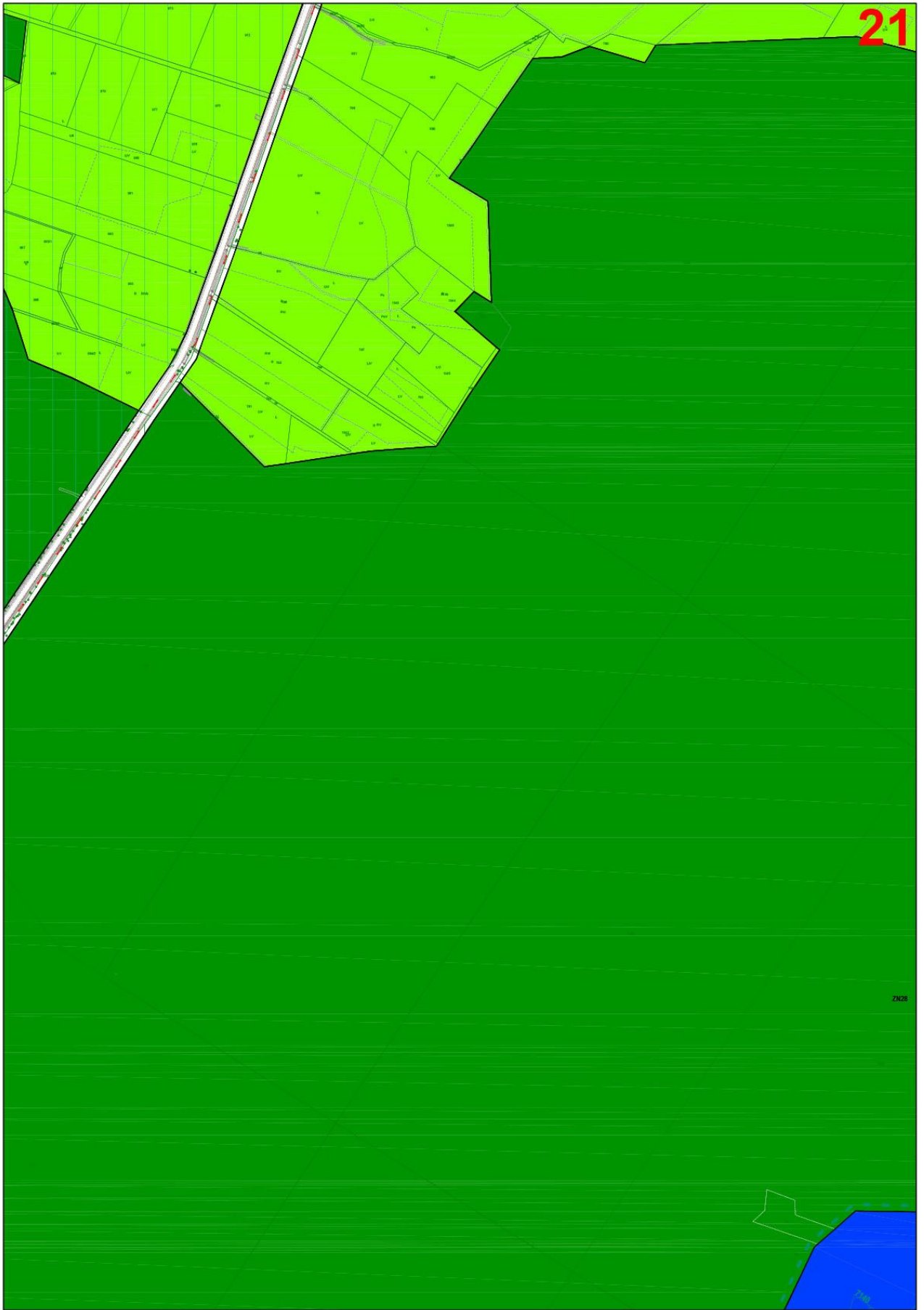
17

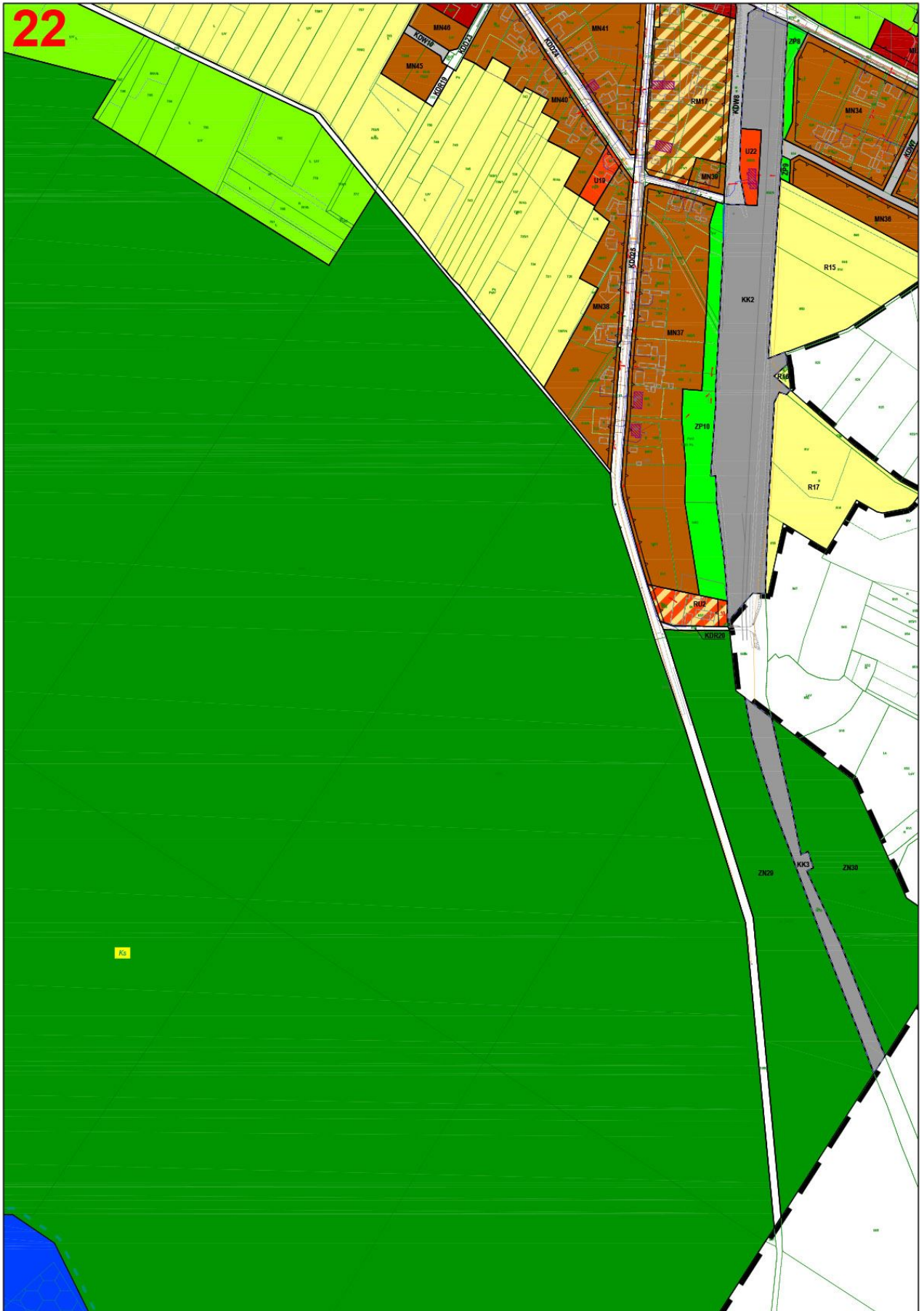


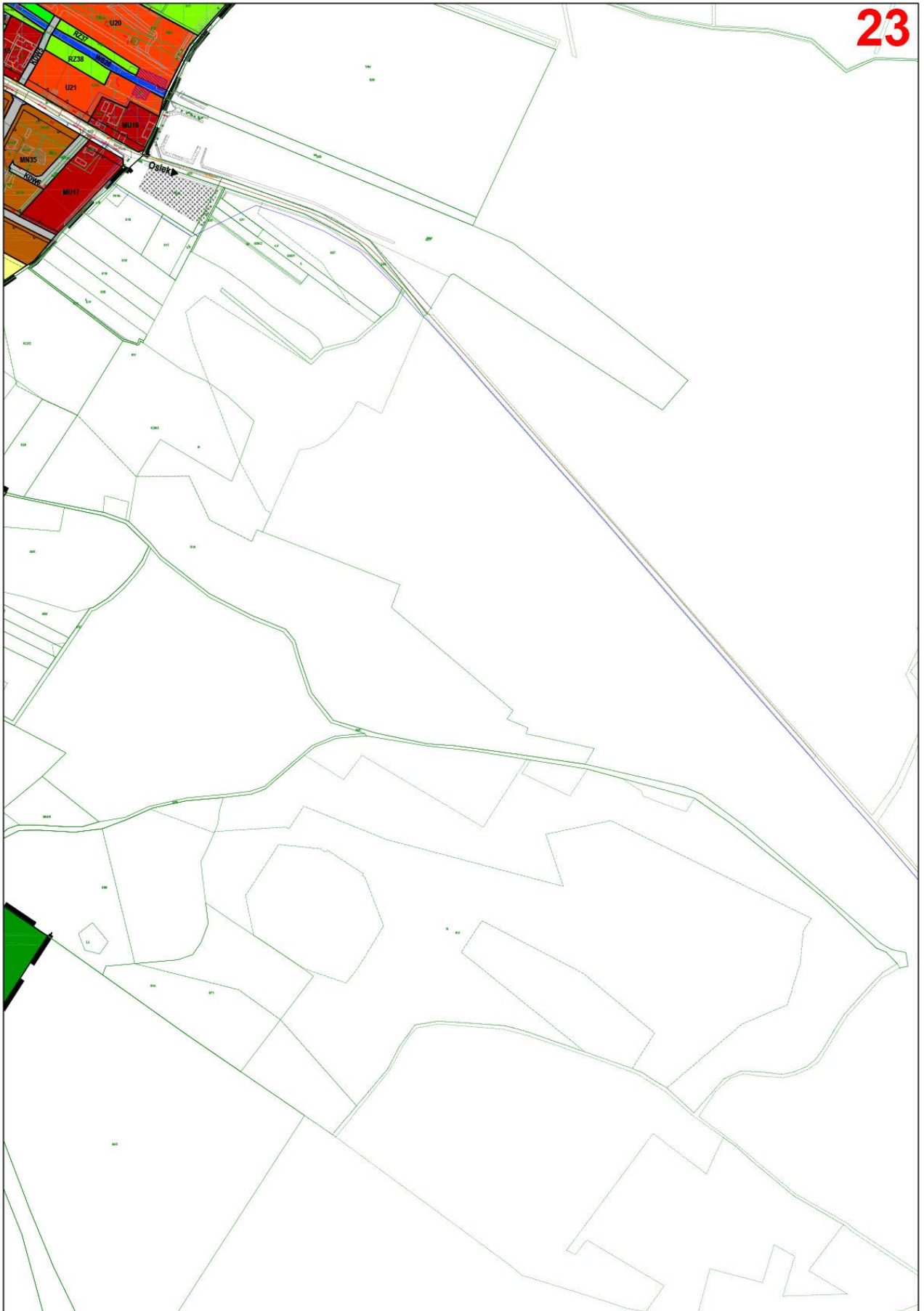




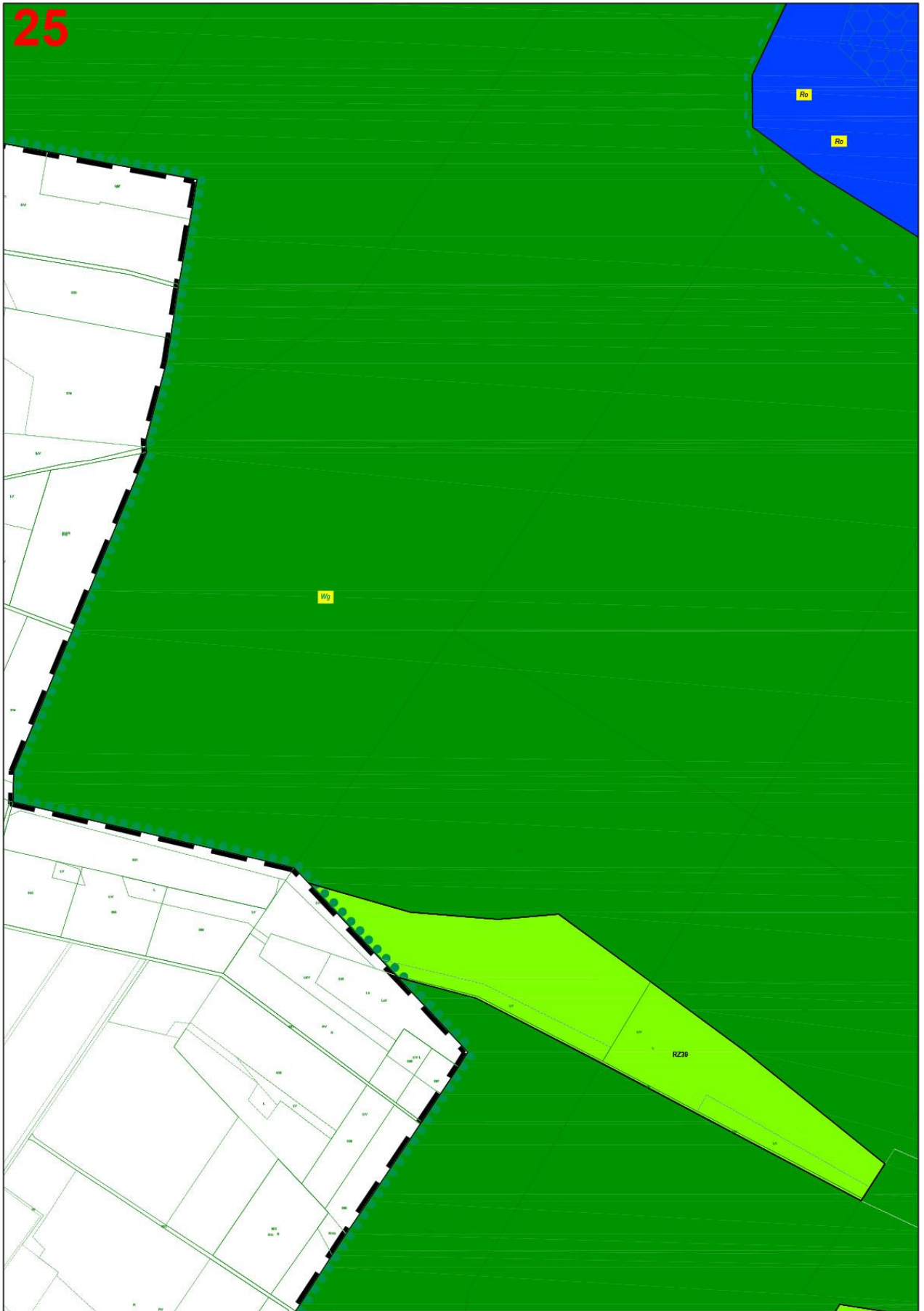


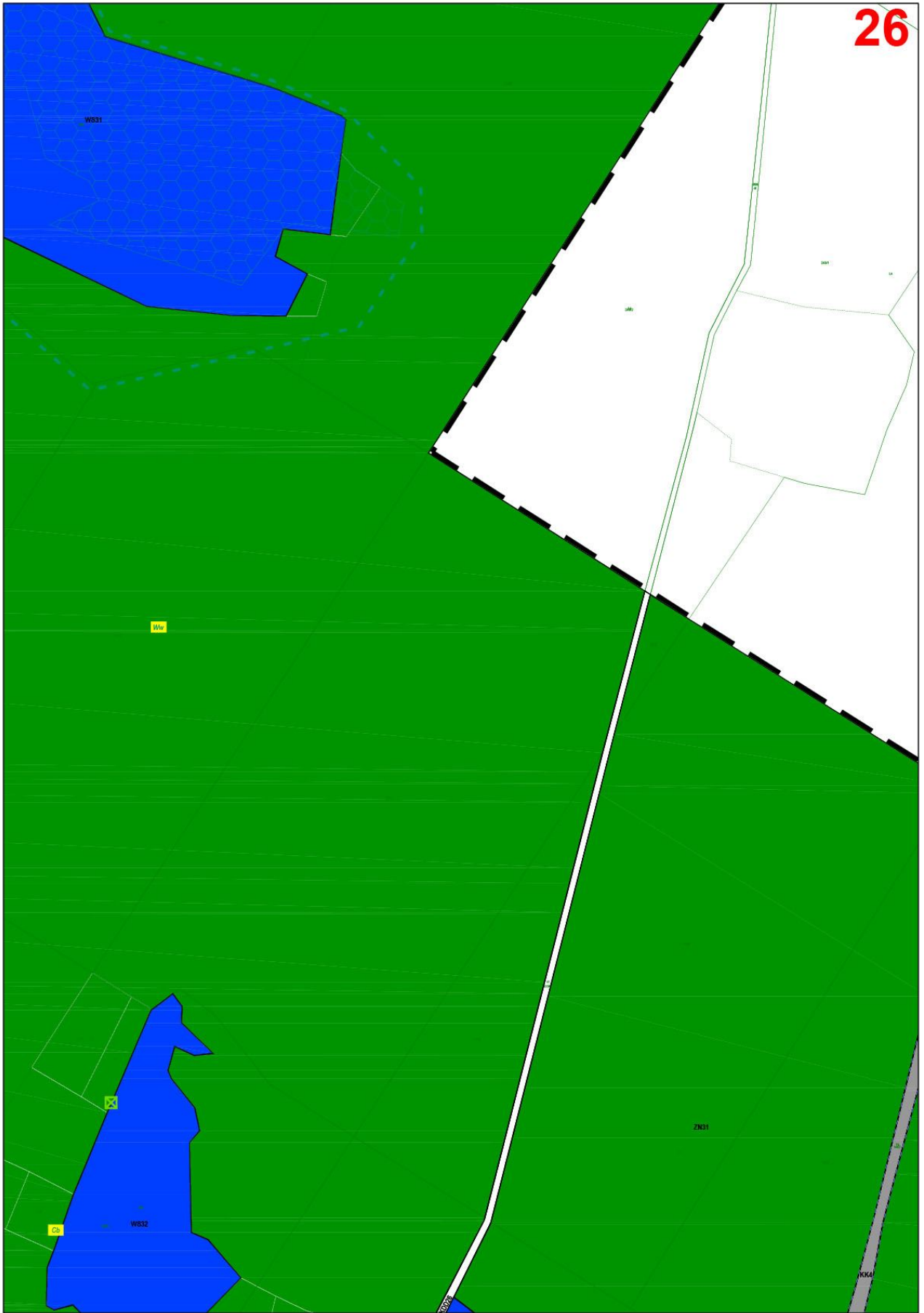




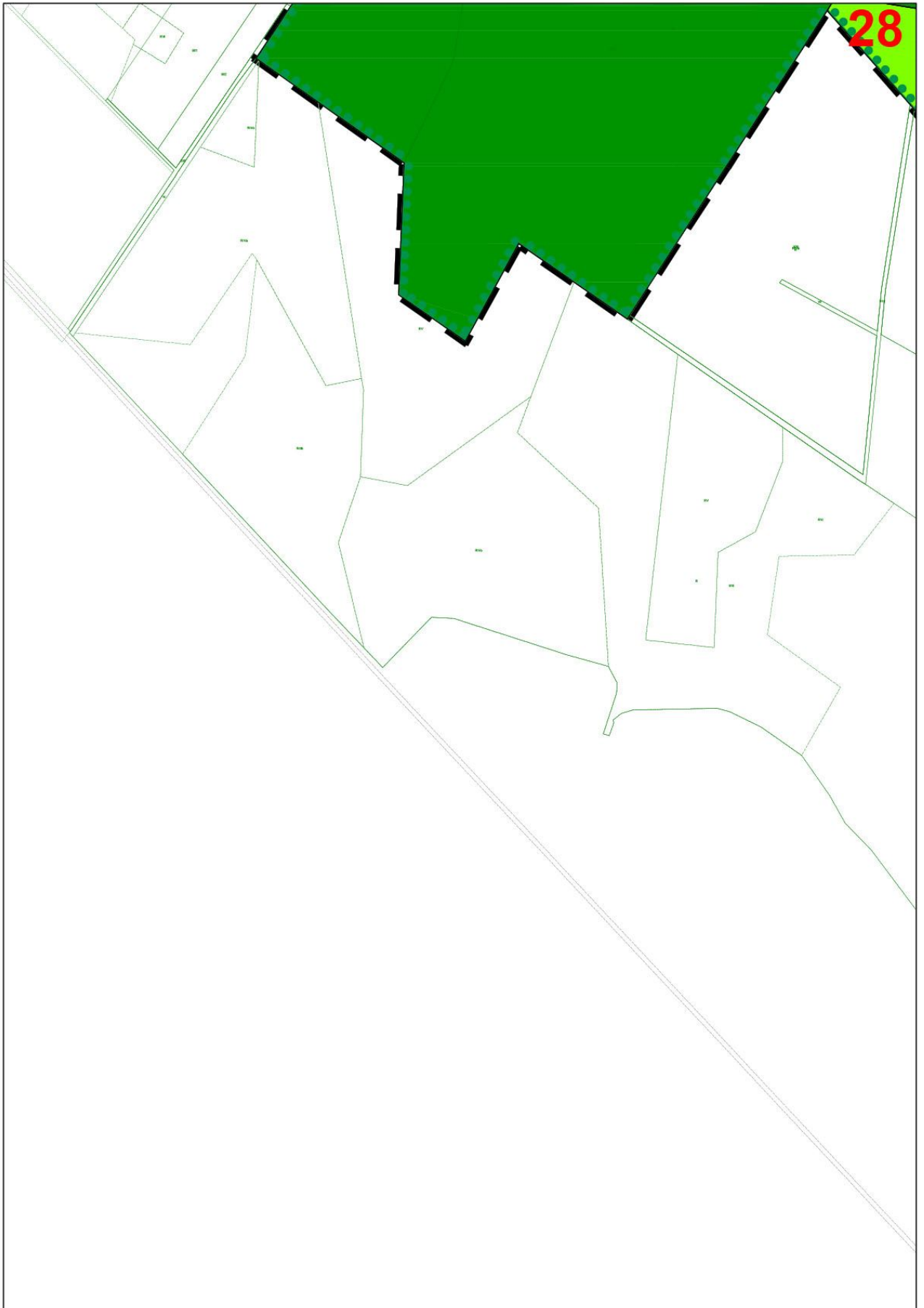


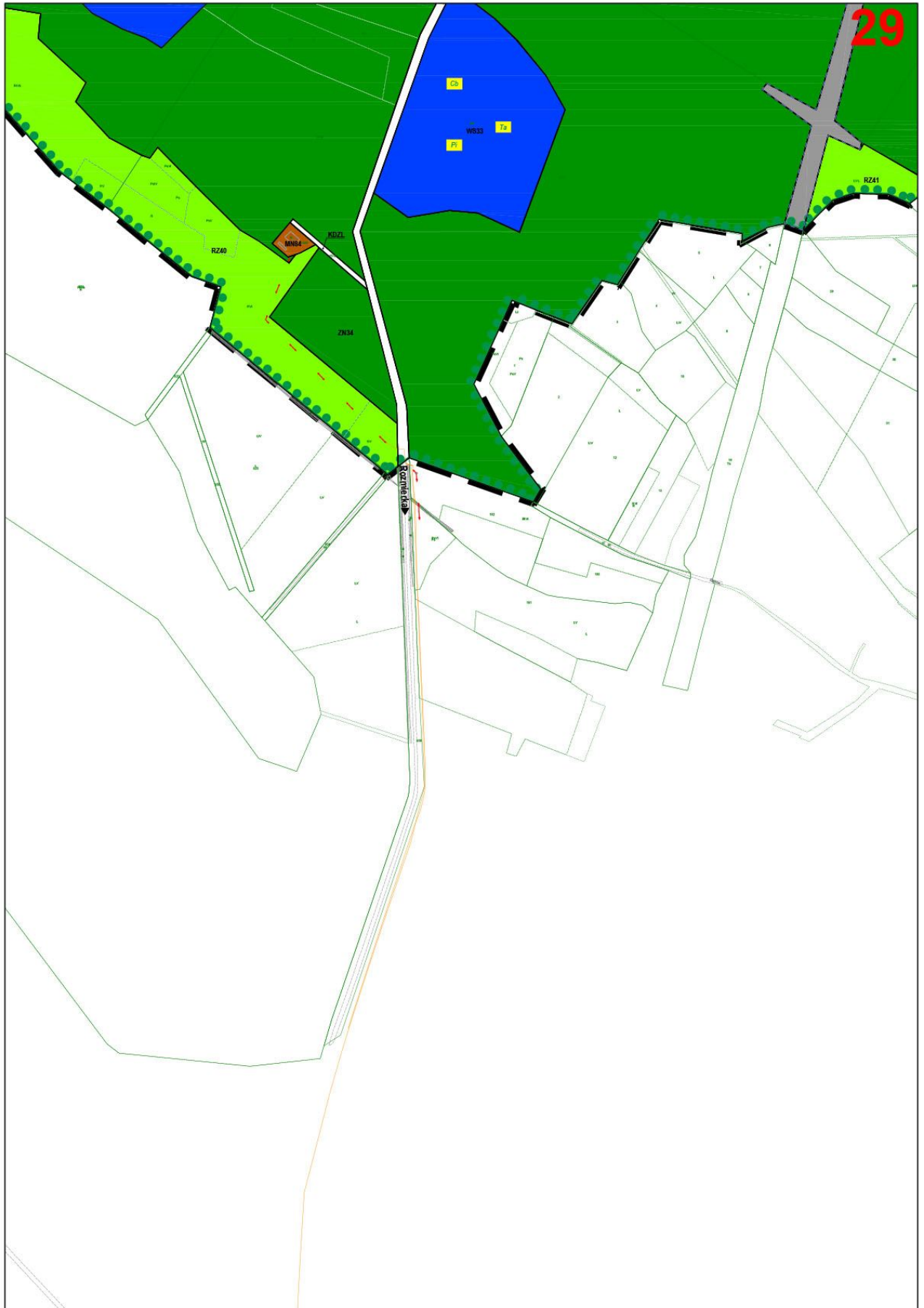


























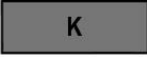

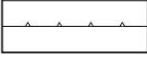
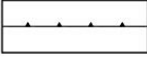
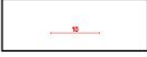





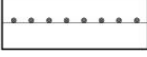
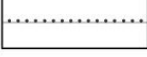





30

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	MWU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	PU TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
	R TERENY ROLNICZE
	RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
	RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
	RZ TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
	ZN TERENY LASÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE”
	ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	ZC TEREN CMENTARZA
	WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY GŁÓWNEJ
	KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA KLASY ZBIORCZEJ
	KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY LOKALNEJ
	KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
	KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

	TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO I LEŚNEGO
	TEREN DROGI TRANSPORTU LEŚNEGO
	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH I PLACÓW PUBLICZNYCH
	TEREN PARKINGU I GARAŻY
	TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	WYMIAR OKREŚLAJĄCY W METRACH ODLEGŁOŚĆ LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UDOKUMENTOWANE, O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI, WRAZ Z NUMEREM
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LASY STOBRAWSKO - TURAWSKIE"
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ 50 m OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ 150 m OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
	UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ
	TERENY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘĆ WODY PODZIEMNEJ W KADŁUBIE
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO - KOLEJOWEGO



ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV



STREFA TECHNOLOGICZNA OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV



KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU PONADLOKALNYM - DOLINA RZEKI CHRZAŚTAWA



STANOWISKA CHRONIONYCH I RZADKICH GATUNKÓW ROŚLIN I ZWIERZĄT WRAZ Z OZNACZENIEM: Ww, Ks, Ro, Wg, Pc, Cb, Pi, Tc



SIEDLISKA PRZYRODNICZE O KODZIE: 6510 - NIŻOWE ŁĄKI UŻYTKOWANE EKSTENSYWNIE, 7140 - TORFOWISKA PRZEJŚCIOWE I TRZĘSAWISKA, 9110 - KWAŚNE BUCZYNY, 9170 - GRĄD ŚRODKOWOEUROPEJSKI I SUBKONTYNENTALNY, 9190 - KWAŚNE DĄBROWY, 91E0 - ŁĘGI WIERZBOWE, TOPOLOWE, OLSZOWE I JESIONOWE



GRANICA OBSZARU O CECHACH STANOWISKA DOKUMENTACYJNEGO - WYDMY PIASZCZYSTE



GRANICA OBSZARU O CECHACH UŻYTKU EKOLOGICZNEGO - ŚRÓDLEŚNE BAGNA



POMNIKI PRZYRODY

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:



GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY



GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 333 „ZBIORNIK OPOLE - ZAWADZKIE”



ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 października 2022 r. do 8 listopada 2022 r., w ustalonym terminie do dnia 22 listopada 2022 r. nie złożono uwag, w związku z czym Burmistrz Strzelec Opolskich stwierdził brak przedmiotu do dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również brak podstaw do sporządzenia listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 wyżej wymienionej ustawy.

2. Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Strzelec Opolskich przedstawił Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub”. Po zapoznaniu się z projektem Rada Miejska w Strzelcach Opolskich stwierdza brak podstaw do dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przedmiocie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/497/2023
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 stycznia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub” nie przewiduje nowych (w stosunku do obowiązujących dotychczas planów) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, które wymagają rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

2. Po zapoznaniu się z projektem planu oraz Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kadłub, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich stwierdza brak podstaw do dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak w zapisach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/497/2023
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 stycznia 2023 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), dane przestrzenne w postaci cyfrowej.