

**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 Chrząstawa;
- 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

zewnątrzne; 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:**
  - a) wysokość budynków zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,
  - b) 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:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 5) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 6) **PU** - teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 7) **R** - tereny rolnicze;
- 8) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 9) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 10) **RZ** - tereny trwałych użytków zielonych;
- 11) **ZN** - tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”;
- 12) **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-jezdnich;
- 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 rybicka,
  - 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 Chrzastawa, 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 roślinny 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 hydrogeniczych.

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 niezinventaryzowanych 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 szczególne 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 4) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonym symbolem **PU**:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) dla infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>;
- 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 1807 O, oznaczone symbolami: **KDG1, KDG2 i KDG3**,
  - b) droga klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1816 O, oznaczona symbolem **KDZ**,
  - c) drogi klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1823 O, oznaczone symbolami **KDL1 i KDL2**,
  - d) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1804 O, 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:
- a) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do miejskiej oczyszczalni ścieków,
  - b) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) 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,
  - b) 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:
- a) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
  - b) 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:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) 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 połąci 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 m<sup>2</sup> 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  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , 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, 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 m<sup>2</sup> 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  $30^\circ \div 45^\circ$ , 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 m<sup>2</sup> 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° ÷ 45°, 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 m<sup>2</sup> 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** 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) 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 zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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 połączeń 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **U3** - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 połaci 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 m<sup>2</sup> 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 - 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 zieleń.

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  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - 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 m<sup>2</sup> 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 zieleni.

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  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - 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 m<sup>2</sup> 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) budowlę 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 obowiązują 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  $30^\circ \div 45^\circ$ ,

- 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 m<sup>2</sup> 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 zieleni.

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 w § 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 m<sup>2</sup> 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 połąci 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 m<sup>2</sup> 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 - zieleń urządzona;

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 niepogarszający 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 niepogarszający 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:
  - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) 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:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **KDD12** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 4;
- 2) 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:

- 1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg klasy dojazdowej;
- 2) 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;
- 3) 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:

- a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) 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:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - od 5 m do 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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%.

**§ 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-jezdných**, 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.